PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT
MENJADI HAK MILIK PERORANGAN PADA SUKU MOI
DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT

TESIS

OLEH :

NAMA MHS : FITRIANA EKA YUNITA, S.H.

NO.POKOK MHS : 16921045

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2018

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT MENJADI HAK MILIK PERORANGAN PADA SUKU MOI DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT

OLEH ;

NAMA : FITRIANA EKA YUNITA, S.H.
NO.POKOK MHS : 16921045

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis

Pembimbing I

Dr. M. Syamsudin , S.H., M.H. Yogyakarta, 23/05/2018

Pembimbing II

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., Not Yogyakarta, 30/05/2018

Mengetahui Ketua program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.H.,M.A.,Ph.D.

PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT
MENJADI HAK MILIK PERORANGAN PADA SUKU MOI
DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT

OLEH:

NAMA	**: FITRIANA EKA YUNITA, S.H.**
NO.POKOK MHS	**: 16921045**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan **LULUS** pada Kamis, 16 Agustus 2018

Pembimbing I

Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H. Yogyakarta,

Pembimbing II

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., Not Yogyakarta,

Anggota Penguji

Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA. Yogyakarta,

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA

Drs. Agus Triyanta, M.H., M.A., Ph.D.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Tidak ada manusia yang diciptakan gagal, yang ada hanyalah mereka yang gagal memahami potensi diri sendiri, dan yang gagal merancang kesuksesannya. Tiada yang lebih berat timbangan Allah pada hari akhir nanti, selain taqwa dan akhlaq mulia seperti wajah dipenuhi senyum untuk kebaikan, dan tidak menyakiti sesama.”

Persembahan:
Tesis ini dipersembahkan untuk empat orang terpenting dalam hidupku,
suamiku, Ridho Imam Nawawi.
kedua putriku tercinta Kahnza Alaina Nawawi, dan Carissa Arsyila Nawawi, serta anaku yang saat ini masih ada dalam kandungan.

ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **Fitriana Eka Yunita, S.H.**

NIM : **16921045**

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah berupa tesis dengan judul:

PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT MENJADI HAK MILIK PERORAGAN PADA SUKU MOI DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur *"penjiplakan karya ilmiah (plagiat)."*
3. Bahwa meskipun secara secara prinsip hal milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dan Perpustakaan di lingkungan Univesitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima saksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif, untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Pasca Sarjana Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan standar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.



Yogyakarta, 16 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan,

FITRIANA EKA. Y., S. H.

KATA PENGANTAR



Assalamulaikum warahmatulahhi wabarakatuh

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT atas segala nikmat dan karunia Nya, tak lupa shalawat serta salam bagi Nabi Muhammad SAW beserta para pengikut Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir/ Tesis ini yang berjudul **PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT MENJADI HAK MILIK PERORANGAN PADA SUKU MOI DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT**.

Tesis ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana (S2), Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Pada kesempatan ini pula penulis juga menghaturkan segala hormat, dan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.H., M.A., Ph.D., selaku Ketua Program Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan banyak arahan, dan masukan guna terselesaikannya tesis ini dengan baik.
3. Bapak Notaris Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan masukan, dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis ini.

4. Bapak Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA., yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusanan tesis ini.
5. Bapak Lely Suroso, S.Sos., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, yang berkenan memberikan izin bagi penulis untuk melakukan penelitian.
6. Bapak Henry Sugianto Paru, S.H., selaku Kepala Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong yang memberikan banyak tambahan informasi bagi penulis.
7. Notaris Irnawati Nazar, S.H, dan Notaris Retna Pwabawati, S.H., M.Kn. yang telah memberikan tambahan informasi bagi penulis.
8. Suamiku Ridho Imam Nawawi, S.H., M.Kn., yang tak pernah lelah memberikan semangat, dan motivasi. "Ya Allah, Yang Maha Menguasai Hati Manusia, izinkan kami menua bersama dalam ridho Mu". Amiin.
9. Anak-anak dan calon anakku tercinta, Khanza Alaina Nawawi, dan Carissa Arsyila Nawawi , kalianlah separuh nafas hidupku.
10. Ke-empat orangtuaku, Mama, Papa, Bapak, dan Ibu yang tidak pernah lepas memberikan doa, dan restu.
11. Seluruh saudara, dan sabahat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu penulis hingga saat ini.

Wassalamulakum warahmatullahi wabaraktuh

Yogyakarta, 16 Agustus 2018

(Fitriana Eka Yunita)
NIM . 16921045

DAFTAR ISI

JUDUL……. i

HALAMAN PERSETUJUAN…… ii

HALAMAN PENGESAHAN……. iii

MOTTO DAN PERSEMBAHAN……... iv

PERNYATAAN ORISINALITAS……. v

KATA PENGANTAR…….. vi

DAFTAR ISI……. viii

DAFTAR TABEL DAN GAMBAR…… ix

ABSTRAK…….……. x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah…… 1
B. Rumusan Masalah…….…….... 7
C. Tujuan Penelitian……. 7
D. Manfaat Penelitian……..... 8
E. Orisinalitas Penelitian……... 10
F. Kerangka Teori…….. 11
G. Metode Penelitian…….. 19
    1. Tipe dan Pendekatan Penelitian…….. 19
    2. Objek dan Subjek Penelitian…….. 19
    3. Jenis Data…… 21
    4. Sumber Data……..... 21
    5. Teknik Pengumpulan Data…….. 21
    6. Pengolahan dan Analisa Data……. 22
    7. Pertanggungjawaban Sistematika……. 23

BAB II KAJIAN TEORETIK TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

A. Jenis-Jenis Hak atas Tanah di Indonesia……..……..… 25

1. Hak atas Tanah sebelum Berlakunya UUPA…….……. 25

2. Kedudukan Hukum Adat setelah Berlakunya UUPA…..……. 31

3. Hak Milik atas Tanah Menurut UUPA……. 32

B. Sistem Pendaftaran Hak atas Tanah di Indoensia……..….. 35

1. Pengertian dan Sistem Publikasi Pendaftaran Hak Atas Tanah..… 35

2. Asas dan Tujuan dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indoensia… 37

3. Pendaftaran Hak atas Tanah di Indoensia…..……. 40

C. Kewenangan dan Kewajiban Jabatan Notaris……..……. 46

1. Kewenangan-Kewenangan dalam Jabatan Notaris……..... 46

2. Kewajiban-Kewajiban dalam Jabatan Notaris……..... 51

3. Asas dalam Pelaksanaan Wewenang Jabatan Notaris…..…….. 55

BAB III PELEPASAN HAK ATAS ADAT MENJADI HAK MILIK PERORANGAN PADA SUKU MOI DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT

A. Gambaran Umum Lokasi dan Objek Penelitian……. 59

1. Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat…….……. 59

2. Pola Kepemilikan Tanah Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat…….……... 70

B. Proses Pelepasan Hak atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan……...……... 73

1. Pelepasan Hak atas Tanah Adat Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat……... 73

2. Proses Pendaftaran Tanah (Hak Milik) di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat……..…..…..…. 76

3. Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat……...… 80

C. Peran Notaris dalam Pelepasan Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan pada Suku Moi……... 81
1. Proses Pelepasan Hak atas Tanah……..…….…… 81
2. Kendala yang Dihadapi Notaris dalam Pelepasan Hak atas Tanah Adat ……..…. 92
D. Beberapa Permasalahan yang Muncul dan Penyelesaiannya dalam Pelepasan Hak atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan…… 94
1. Bentuk Permasalahan Pertanahan Terkait Pendaftaran Hak atas Tanah Adat……..……..…… 94
2. Penyelesaian Kasus Pertanahan……...…….…… 101
BAB IV PENUTUP
A. Kesimpulan…….….. 107
B. Saran……. 108
DAFTAR PUSTAKA..... 111
LAMPIRAN…….. 115

DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Dasar Peraturan Terakait Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan……..... 13

Gambar 3.1 Alur Proses Pemberian Hak Milik Pada Kantor Pertanahan…… 97

Gambar 3.2. Alur Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan…… 103

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Permohonan Hak Milik Tahun 2013-2016…… 3

Tabel 3.1 Data Jumlah Sengketa Diterima Tahun 2017……..… 93

ABSTRAK

PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT
MENJADI HAK MILIK PERORANGAN PADA SUKU MOI
DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT

Penelitian ini mengenai pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat. Pendaftaran tanah seharusnya dilakukan sesuai peraturan undang-undang, akan tetapi masih kuatnya sistem kesukuan di wilayah Kabupaten Sorong yang sebagian besar didiami oleh masyarakat suku Moi, membuat sistem pendaftaran tanah di wilayah ini memiliki karakteristik tersendiri. Seiring dengan laju modernisasi membuat adanya beberapa pergeseran nilai dalam tata hukum adat yang biasa dilakukan.

Permasalahan yang ingin dijawab adalah *pertama,* bagaimanakah proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik peroraga pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat; *kedua,* bagaimana peran jabatan notaris dalam pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan; dan *ketiga*, bagaimana penyelesaian konflik dalam proses pendaftaran hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan perudangan-undangan yang akan mengkaji aspek yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, serta melalui pedekatan sosiologis yang akan mengakaji aspek-aspek yang ditemukan berdasarkan kenyataan yang terjadi di lapangan sesuai dengan sistem budaya masyarakat adat.

Hasil dari penelitian ini adalah: *pertama,* kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan di wilayah Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat tidak dapat terlepas dari eksistensi, dan peran Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi yang merupakan perwakilan dari masyarakat adat suku Moi yang ada di wilayah Kabupaten Sorong; *kedua,* seiring dengan perkembangan perekonomian peran jabatan notaris mulai tampak dalam proses pelepasan hak atas tanah adat, melalui akta-akta yang dibuatnya terkait hak atas tanah adat; *ketiga,* Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong memiliki peran yang cukup penting dalam upaya penyelesaian kasus-kasus pertanahan terkait dengan pendaftaran hak atas tanah adat pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

Kata kunci: pendaftaran tanah, hak atas tanah adat, suku Moi.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan manusia. Selain sebagai tempat berpijak dan menetap, tanah juga berfungsi sebagai sumber penghidupan bagi masyarakat, terlebih bagi Indonesia yang merupakan negara agraris, peran tanah memiliki arti yang sangat penting. Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya populasi penduduk, kebutuhan akan tanah semakin besar namun bukan dalam konsep agraris lagi, melainkan untuk kebutuhan tempat tinggal, industri dan ekonomi. Arti pentingnya tanah bagi manusia menurut I Gede A.B. Wiranata dikemukakan sebagai berikut:

> Keberadaan manusia tidak dapat dilepaskan dengan tanah. Ia merupakan unsur yang esensial yang paling diperlukan selain kebutuhan hidup yang lain, bahkan dapat dikatakan tanah adalah suatu tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya.[1]

Pendapat tersebut mencerminkan bagaimana pentingnya tanah dalam melangsungkan kehidupan manusia. Di Indonesia sendiri pemanfaatan akan tanah juga kian meningkat, baik pemanfaatan lahan di daerah pedesaan maupun perkotaan. Hal ini menjadi kecenderungan yang merata hampir di setiap provinsi di Indonesia. Begitu pula di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat yang saat ini sebagaian besar didiami oleh masyarakat suku Moi. Suku Moi ini, merupakan suku asli pulau Papua, salah satu dari 303 (tiga ratus tiga) suku bangsa yang telah

[1] I Gede A.B. Wiranata. *Hukum Adat Indonesia Perkembangan Dari Masa Ke Masa.* Bandung*:* PT. Citra Aditya Bhakti. 2005.Hlm. 224.

sejak lama mendiami wilayah pesisir utara pulau Papua, yang sekarang menjadi daerah administratif Kabupaten Sorong.

Tanah di Kabupaten Sorong sebagian besar adalah tanah hak ulayat, juga tidak luput dari pengaruh perkembangan zaman serta faktor demografi yang semakin meningkat. Banyak proyek pembangunan yang mulai direncanakan dan dilaksanakan oleh pemerintah saat ini bertitik di wilayah timur Indonesia. Program-program yang dicanangkan pemerintah untuk membangun kawasan Indonesia timur, terutama di Papua meliputi pembangunan infrastuktur jalan lintas trans Papua, proyek rel kereta api Sorong-Manokwari, serta pembangunan tol laut membutuhkan lahan yang luas. Hal ini menjadi peluang bagi para pengusaha dan investor untuk mengembangkan usaha. Mereka kemudian berlomba-lomba ingin memiliki lahan atau tanah di area rencana pembangunan infrastruktur tersebut, yang saat ini sebagian besar merupakan tanah hak masyarakat adat. Mereka berusaha memiliki tanah untuk kepentingan sendiri. Hal inilah yang nantinya membuat persentase permohonan hak milik akan tanah menjadi semakin meningkat. Hak milik akan tanah ini akan menjadi dasar bagi mereka untuk dapat mengambil manfaat yang sebesar-besarnya baik dari segi sosial maupun ekonomi, akan tetapi dalam proses memperoleh hak milik ini tidaklah selalu berjalan dengan lancar.

Banyak potensi konflik yang akan timbul pada proses tersebut. Terdapat beberapa faktor yang dapat memicu potensi konflik terhadap hal tersebut. Menurut Adrian Sutedi, menyatakan bahwa:

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara,bangasa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kuaitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi,
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan social pada umumnya,
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi,
4. Tanah di satu pihak dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin,adil dan merata,sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya[2]

Semakin meningkatnya proses peralihan hak atas tanah menjadi hak milik perorangan ini, dapat dilihat dari data sebagai berikut:

Tabel 1.1 Data Permohonan Hak Milik Tahun 2013 -2016

NO	TAHUN	JUMLAH PERMOHONAN HAK MILIK
1	2013	238 permohonan
2	2014	287 permohonan
3	2015	341 permohonan
4	2016	371 permohonan

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat

Dari data tersebut dapat dilihat bahwa, dalam empat tahun terakhir banyak tanah di Kabupaten Sorong yang sebagian besar berasal dari tanah adat dimohonkan menjadi hak milik perorangan semakin meningkat.

[2] Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika .2013. Hlm. 1.

Melihat kondisi tersebut, muncul permasalahan mengenai tata cara pelaksanaan pelepasa hak atas tanah terutama dalam tanah hak ulayat yang menarik untuk diperhatikan. Karena pada hakikatnya kepemilikan atas tanah diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, dan termasuk pula dalam hubungannya dengan pembangunan baik dalam hubungannya dengan pemerintahan maupun dengan masyarakat luas.

Di sisi lain arti tanah dalam kehidupan suku Moi sangatlah sakral, karena ada anggapan bahwa tanah merupakan ibu bagi suku Moi, sehingga diartikan bahwa apabila menjual tanah maka sama dengan menjual ibu bagi mereka. Pemilikan hak atas tanah adat ini juga bersifat turun temurun. Artinya hak atas pengelolaan dan pemilikan tanah tersebut diwariskan dalam satu garis keturunan marga dalam suku tersebut, sedangkan untuk perihal masalah administratif dan penginventrisasian tanah-tanah adat tersebut, suku Moi memiliki sebuah lembaga, yang hingga pada saat ini diakui dan memiliki eksistensi tersendiri baik dalam masyarakat adat itu sendiri maupun dalam konsep pemerintahan yang berdaulat.

Dalam konsep hukum positif, ketentuan mengenai pengakuan atas hak-hak masyarakat adat ini dituangkan dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi:

> Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakt-masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataanya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Dari ketentuan tersebut, dapat diartikan bahwa pemerintah Indonesia mengakui adanya hak-hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang keberadaanya masih ada. Dalam suku Moi sendiri terdapat sebuah lembaga yang mengatur tentang beberapa aspek dan hubungan hukum dalam berkehidupan baik secara ke dalam maupun luar, termasuk dalam hal ini adalah penguasaan hak atas tanah adat. Lembaga ini dikenal dengan sebutan Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi Suku Moi, yang salah satu fungsinya nanti akan menerbitkan sebuah surat pelepasan adat untuk tanah-tanah yang telah dilepaskan haknya oleh suku atau marga untuk dialihkan kepada pihak lain di luar masyarakat adat. Hal ini tentunya dengan menggunakan tata cara hukum adat yang berlaku. Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman dan desakan kepentingan-kepentingan pihak tertentu, penerbitan surat pelepasan adat ini sering mengesampingkan tata aturan adat yang berlaku, sehingga sangat berpotensi memicu timbulya konflik terhadap tanah adat.

Setelah seseorang memiliki surat pelepasan adat, pada umumnya mereka akan melakukan permohonan pendaftaran hak kepada kantor pertanahan. Dalam tahap pendaftaran hak ini pada hakikatnya akan mulai menyentuh ranah hukum positif. Pendaftaran tanah ini merupakan suatu langkah untuk memperoleh jaminan kepastian hukum. Dalam masalah ini Boedi Harsono,menyatakan bahwa:

> Dalam peaturan pemerintah yang menyempurnakan PP 10/1961 ini,tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftraran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah

> yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (suatu *rechtcadaster* atau *legal cadastre*).[3]

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah di Inonesia pada saat ini diatur dalam UUPA Pasal 19 yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang telah berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya dalam penulisan ini disebut UUPA), untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah ini ialah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Adanya penerbitan sertifikat atas suatu bidang tanah, maka kepastian hukum berkaitan dengan lahirnya jenis hak atas tanah, subjek hak, dan objek haknya akan menjadi nyata. Di sisi lain beberapa perbuatan pelepasan hak atas tanah adat yang dilakukan oleh suku Moi saat ini, sebagain besar telah menggunakan akta autentik, sebagai alat bukti yang kuat. Pada proses pelepasan tanah adat ini, peran jabatan notaris mendapat porsi tersendiri. Selain mengeluarkan produk berupa akta yang mengkonstantir kehendak para pihak, notaris juga berkewajiban memberikan nasihat dan penyuluhan kepada para pihak yang terlibat dalam proses pelepasan tanah adat, sesuai dengan amanat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

[3]Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya.* Edisi 2007. Jakarta : Djambatan. 2007. Hlm 470.

Berdasarkan kondisi inilah, penulis ingin menganalisa lebih lanjut mengenai bagaimana proses pendaftaran tanah yang berasal dari hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan, dan peran jabatan notaris dalam proses pelepasan tanah adat serta bagaimana penyelesaian konflik yang timbul terhadap proses pendaftaran hak tersebut sesuai dengan peraturan, dan ketentuan yang berlaku baik dalam hukum positif di Indonesia maupun hukum adat yang berlaku di masyarakat adat suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang masalah, dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat ?
2. Bagaimana peran jabatan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah adat pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa pada tahap proses pendaftaran hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Subjektif:

Penelitian ini dilakukan sebagai suatu proses pembelajaran bagi penulis untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan (S2) di Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.

2. Tujuan Objektif:

   a. Untuk menganalisis mekanisme proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

   b. Untuk menganalisis peran jabatan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah adat menajdi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

   c. Untuk menganalisis penyelesaian sengketa jika timbul konflik dalam proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberi manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis:

   a. Sebagai tambahan informasi dalam bidang ilmu pengetahuan hukum mengenai pelaksanaan proses pendaftaran hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada Suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

b. Sebagai tambahan informasi dalam bidang ilmu pengetahuan hukum mengenai peran jabatan notaris dalam proses pelapasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi, di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

c. Sebagai tambahan informasi dalam ilmu pengetahuan hukum mengenai penyelesaian kasus pada tahap proses pendaftaran hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada Suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

2. Manfaat Praktis:

a. Hasil penelitan ini diharapkan dapat dipergunakan masyarakat adat suku Moi sebagai sumber informasi dalam kegiatan pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi notaris dalam membuat produk akta autentik dalam proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan.

c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam rangka penyelenggaraan sistem pendaftaran dan penyelesaian sengketa tanah adat menjadi hak milik perorangan.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan secara langsung maupun melalui media elektronik yang dilakukan oleh penulis, belumlah ada penelitian yang membahas secara spesifik mengenai Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat, akan tetapi sebagai bahan perbandingan, telah terdapat penelitian yang berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah adat, yaitu:

1. Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Pembukaan Tanah Oleh Warga Masyarakat Hukum Adat Di Kutai Kertanegara.

   Penelitian ini dlilakukan oleh Retno Ayu Wijayanti,S.H., pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada tahun 2015. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik pembukaan lahan yang dilakukan oleh warga masyarakat hukum adat Kutai Kertanegara, serta upaya penyelesaian masalah yang dihadapi saat pembukaan lahan.

2. Hak Ulayat Suku Moi Di Sorong Provinsi Papua.

   Penelitian ini dilakukan oleh Malute Daniel, pada Program Magister Administrasi Publik Universitas Gadjah Mada tahun 2002.

   Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis sistem penguasaan, kepemilikan dan penggunaan hak ulayat dalam lingkungan masyarakat hukum adat suku Moi untuk kepentingan publik, respon masyarakat suku Moi terhadap perundanng-undangan di bidang pertanahan, prnyebab konflik yang sering timbul baik antara masyarakat adat suku Moi

dengan pihak lain dalam hal tanah hak ulayat,serta sustensi hak ulayat masyarat adat suku Moi di Provinsi Papua

3. Peralihan Hak Atas Tanah Kaum Menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kota Bukit Tinggi.

   Penelitian ini dilakukan oleh Kahirulnas, S.H., pada Program Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada pada tahun 2012.

   Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaiamana proses peralihan hak atas tanah kaum menjadi hak milik perorangan dan untuk mengetahui implikasi terhadap hubungan kekerabatan dengan adanya peralihan hak atas tanah tersebut di kota Bukit Tinggi.

Penelitian yang akan dilakukan ini merupakan penelitian pertama dan dapat dinilai memiliki nilai orisinalitas.

F. Kerangka Teori

Tujuan utama diadakannya pendaftaran adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak. Adanya kepastian hukum ini diharapkan dapat tercapainya tujuan hukum yang memiliki unsur keadilan, kententraman dan ketertiban dalam masyarakat.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini, menitik beratkan pada bagaimana hukum itu berlaku di masyarakat dan bagaimana penyelesaian-penyelesaian masalah yang timbul dalam masyarakat terkait dengan pendaftaran hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan melalui surat pelepasan adat.

Secara garis besar dalam teori *triangular legal system* , menurut Lawrence M. Friedman , ada tiga elemen penting yang dapat menentukan berfungsinya suatu hukum yaitu struktur, substansi, dan budaya hukum. Dalam penelitian ini tiga elemen penting yang menentukan berfungsi atau tidaknya hukum tersebut adalah :

1. Struktur Hukum

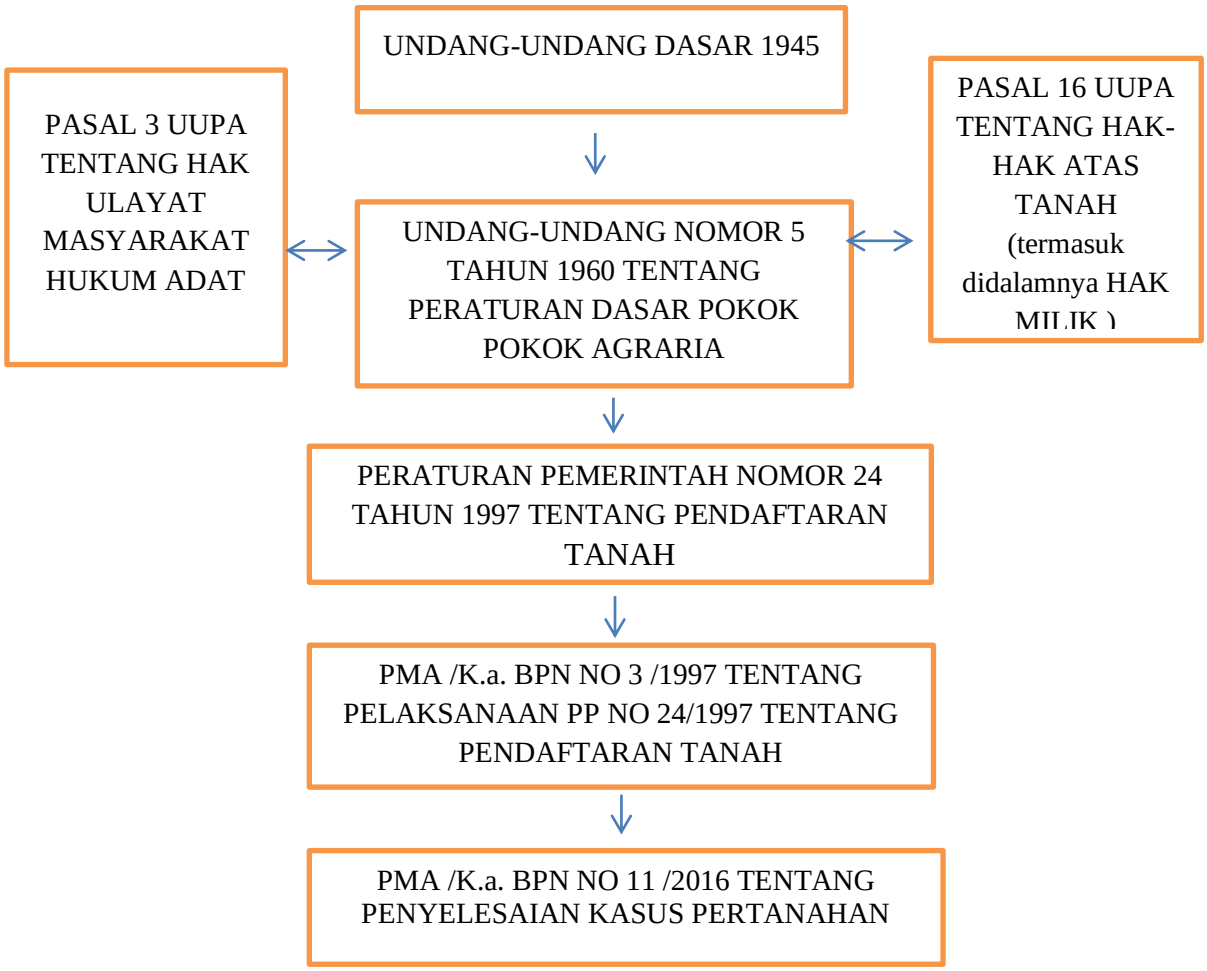
   Dalam penelitian ini struktur hukum meliputi tatanan pada elemen kerangka organisasi hukum, dalam peneitian ini organisasi pemerintahan terkait adalah Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

2. Budaya hukum

   Perihal budaya hukum, dalam penelitian ini meliputi segi nilai-nilai, norma-norma dan lembaga-lembaga yang menjadi dasar dari sikap perilaku msyarakat.Hukum dan kebiasaan-kebiasaan adat suku Moi sebagai salah satu faktor yang berpengaruh terhadap keberhasilan hukum yang berlaku.

3. Substansi hukum

   Substansi hukum meliputi peraturan - peraturan yang di buat oleh lembaga yang berwenang. Dalam penelitian ini, aturan-aturan yang terkaiat dan digunakan sebagai sumber hukum dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1.1
Dasar Peraturan Terkait Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan

Dari bagan diatas dapat dijelaskan beberapa konsep dalam substansi hukum yang relevan dengan penelitian ini berdasarkan perudang-undangan yang berlaku, adalah sebagai berikut:

1. Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Setiap hak atas tanah

memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Dalam konsep tatanan hukum tanah nasional (UUPA) diatur dan sekaligus ditetapkan jenjang atau hirarkis penguasaan hak-hak atas tanah, yaitu :

a. Hak bangsa Indonesia, merupakan penguasaan hak atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata maupun publik, (diatur dalam Pasal 1 UUPA).
b. Hak menguasai dari negara, hak ini semata-mata beraspek publik (diatur dalam Pasal 2 UUPA).
c. Hak ulayat masyarakat hukum adat, beraspek perdata dan publik (diatur dalam Pasal 3 UUPA).
d. Hak perorangan, keseluruhannya beraspek perdata. Hak perorangan terdiri dari hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (diatur dalam Pasal 16 dan 53 UUPA), wakaf (diatur dalam Pasal 49 UUPA), hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan (diatur dalam Pasal 25,33,39 dan 51 UUPA).

2 . Hak Milik Perorangan

Pada konsep sistem pembagian hak tanah nasional seperti yang telah diuraikan diatas, hak milik merupakan salah satu bagian dari hak-hak perorangan. Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai. Turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. Terkuat

dan terpenuh berarti penguasaan tidak terputus-putus dan kewenangan pemilik untuk memakai tanahnya untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut rencana tata ruang dan wilayah yang berlaku. Adapun karakteristik hak milik adalah sebagai berikut:

a. Hak milik hanya khusus untuk orang berkewarganegaraan Indonesia (Pasal 21 ayat 1 dan ayat 4 UUPA), dapat dipakai sendiri, atau dipakai orang lain.
b. Hak milik dapat beralih (karena hukum) atau dialihkan (karena pemindahan hak) kepada pihak lain dengan dibebani hak baru seperti HGB, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil maupun Hak Menumpang (Pasal 20 dan 24 UUPA).
c. Dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).
d. Dapat diwakafkan (Pasal 49 UUPA).
e. Hak milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti hak (Pasal 23 UUPA).

3. Hak ulayat

Hak Ulayat merupakan hak yang timbul dari ikatan hukum dan masyarakat adat. Menurut pendapat Boedi Harsono mengenai hak ulayat menyatakan bahwa:

> Hak Ulayat adalah nama yang diberikan para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungaan hukum konkret antara

> masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah dalam wilayahnya, yang disebut tanah ulayat dan merupakan "*labensarum*" bagi warganya sepanjang masa.[4]

Berdasarkan sistem hukum pertanahan nasional, hak ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA yang berbunyi:

> Dengan mengingat ketentuan-ketenuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataanya masih ada, harus sedikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Hak ulayat ini diakui eksistensinya sepanjang menurut kenyataanya masih ada. Dianggap masih adanya suatu masyarakat adat, apabila diketahui masih adanya perangkat atau elemen-elemen adat yang masih berlaku dan nyata adanya, dalam hal ini Boedi Harsono, berpendapat bahwa:

> Masih adanya hak ulayat pada suatu masyarakat hukum adat tertentu,antara lain dapat diketahui dari kegiatan sehari-hari kepala adat dan para tetua adat dalam kenyataanya, yang masih diakui sebagai pengemban tugas kewenangan mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah ulayat, yang merupakan tanah bersama para masyarakat hukum adat yang bersangkutan.[5]

4. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemeritah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan

[4] *Ibid.* Hlm.280.
[5] *Ibid*. Hlm.282.

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9, PP 24/1997 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.

Sedangkan dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan pokok, yaitu meliputi:

a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan huku;

b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

5. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Pada pelaksanaan proses pendaftaran pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan, dapat terjadi gesekan antar norma dan ketentuan yang berlaku baik itu ketentuan yang berasal dari hukum adat yang maupun ketentuan hukum positif. Adanya disharmonisasi antar kepentingan para pihak yang terkait dalam proses peralihan dan pendaftaran hak atas tanah ini memerlukan sebuah aturan baku terhadap penyelesaiannya. Seiring dengan berjalannya waktu dalam rangka mencapai ketertiban dan kepastian hukum dalam masyarakat maka di terbitkan PMA /K.a. BPN No 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, akan tetapi pada realitanya meskipun telah diberlakukannya ketentuan mengenai penyelesaian sengketa atas tanah ulayat, masih banyak problematika mengenai tanah ulayat yang berlangsung saat ini terkait dengan proses peralihan hak dan pendaftaran tanah. Dalam hal ini A. Bazar Harahap menyatakan bahwa:

> Ketentuan dan peraturan yang megatur hak tanah ulayat belum dapat menyelesaikan sengketa tanah hak ulayat, karena peraturan dan ketentuan masalah tanah hak ulayat tidak diatur secara khusus, maka permasalahan tanah ulayat terus berlanjut tanpa adanya solusi melalui peraturan yang mengakomodasikan kepentingan masyarakat hukum adat secara jelas.[6]

[6] A. Bazar Harahap. *Posisi Tanah Ulayat Menurut Hukum Nasional.* Jakarta : CV. Yani's. 2007. Hlm.16.

G. Metode Penelitian

1. Tipe dan Pendekatan Penelitian

Penelitian yang dilakukan tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat, ini merupakan penelitian yuridis empiris.

Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan yang akan mengkaji aspek-aspek hukum dalam proses pendaftaran peralihan hak berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku termasuk di dalamnya bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan. Disamping itu penelitian ini juga dilakukan melalui pendekatan sosiologis yaitu mengkaji hukum berdasarkan kenyataan-kenyataan yang terjadi di lapangan terkait dengan sistem budaya dan kebiasaan masyarakat suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

2. Objek dan Subjek Penelitian

Objek penelitian ini adalah dokumen hukum dan perilaku orang. Dokumen hukum berupa:

a. Bahan hukum primer, terdiri dari :

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Pengganti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku hukum, jurnal, surat – surat pelepasan adat.

Sementara itu, objek yang berupa perilaku orang berupa pendapat atau opini bersumber dari:

a. Ketua Lembaga Masyarakat Adat Malaomi Suku Moi, di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat.
b. Kepala Seksi Hubungan Hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.
c. Notaris di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

Sedangkan subjek dalam penilitian ini adalah:

a. Bapak Conelis Usily, selaku Ketua Lembaga Masyarakat Adat Malaomoi.
b. Bapak Henry Sugianto Paru, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.
c. Ibu Irnawati Nazar dan Ibu Retna Prabawati selaku Notaris di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

3. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang bersifat kualitatif, yang diperoleh dari hasil wawancara, rekaman yang berupa ungkapan-ungkapan verbal serta bahan hukum tertulis.

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Data primer

Data ini diperoleh dari hasil wawancara secara langsung dengan narasumber terkait

b. Data sekunder

Data ini diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Data ini diperoleh dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, koran, dan majalah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi dokumen, yakni dengan mempelajari, mengkaji dan menelaah sumber bahan-bahan hukum. Selain itu, pengumpulan data juga dilakukan dengan metode wawancara. Wawancara yang dilakukan merupakan jenis wawancara terarah dengan membuat daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

6. Pengolahan dan Analisa Data

Pengolahan dan analisa data penelitian dilakukan secara deskriptif - kualitatif yang menekankan uraiannya secara naratif. Data kualitatif merupakan data yang tidak berbentuk angka tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis (gambar dan foto) atau bentuk-bentuk non angka lain.[7] Pengolahan dan anlisa data pada data kualitatif penelitian ini akan menekankan kepada proses penyimpulan secara induktif yang merupakan penarikan kesimpulan diakhir berdasarkan fenoma dan fakta yang terjadi dilapangan.

Tahapan awal dari analisa data kualitatif dilakukan dengan menyusun transkip dari hasil wawancara dengan narasumber dan dilakukan pemberian nama untuk masing-masing berkas dengan kode tertentu. Kemudian mulai dilakukan pengindentifikasian dan menemukan pola atau tema yang ada dalam data yang diperoleh dengan membaca secara berulang hasil data yang di dapat sehingga diperoleh *sense* tentang hal-hal yang berkenaan dengan subjek penelitian, kemudian data yang sudah teridentifikasi tersebut akan diseleksi berdasarkan fakta-fakta yang relevan. Hasil seleksi fakta-fakta tersebut dihubungkan dengan konsep-konsep hukum sehingga dapat diperoleh sebuah simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

[7] M.Syamsudin. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2007. Hlm.133.

H. Pertanggungjawaban Sistematika

Dalam mengorganisasikan gagasan-gagasan menjadi tulisan ilmiah akademik yang utuh dan sistematis, sistematika penulisan tesis ini disusun mengikuti model pembaban (bab perbab). Isinya terdiri dari empat bab, yakni bab-1 berisi pendahuluan; bab-2 berisi kajian teoretik tentang hak-hak atas tanah , pendaftaran tanah serta wewenang dan kewajiban jabatan notaris; bab-3 berisi hasil penilitian mengenai pendaftaran pelepasan hak atas tanah adat pada suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat dan peran notaris dalam proses tersebut serta penyelesaian sengketa; bab-4 penutup berisi simpulan dan saran terhadap hasil penelitian.

Bab 1 pada intinya menguraikan tentang gagasan awal dan latar belakang studi, pokok permasalahan yang dikaji, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori yang digunakan dalam studi, metode studi yang dioperasionalkan, dan terakhir sistematika penulisan. Dalam bab ini pada intinya penulis ingin mengutarakan gagasan-gagasan awal studi dan juga isu-isu yang berkembang terkait dengan permasalahan yang diangkat sehingga layak dan penting untuk dilakukan kajian. Penulis mengambil fokus studi pada pendaftaran peralihan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di kabupaten Sorong.

Bab-2 pada intinya menguraikan tentang kajian teoretik tentang jenis-jenis hak atas tanah, pendaftaran tanah, serta tugas dan kewajiban notaris dalam pelaksanaan jabatannya. Kajian teoretik ini pada dasarnya membahas dasar-dasar teori yang relevan untuk menganalisis pokok permasalahan studi.

Bab-3 menguraikan pembahasan tentang hasil penelitian yang dilakukan yakni mengenai proses pendaftaran pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi, peran jabatan notaris dalam proses pendaftaran tanah adat, serta penyelesaian konflik yang terjadi pada tahap proses pendaftaran tanah. Uraian dan pembahasan bab ini pada intinya menjawab pokok permasalahan studi yang diangkat.

Bab-4 merupakan bagian penutup yang berisi simpulan dan saran-saran. Simpulan studi pada intinya merupakan jawaban-jawaban atas permasalahan yang diajukan berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, sedangkan saran berisi masukan atau rekomendasi yang ditujukan kepada pihak-pihak yang kompeten.

BAB II

KAJIAN TEORETIK TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

A. Jenis-Jenis Hak atas Tanah di Indonesia

1. Hak atas Tanah sebelum Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Jenis hak atas tanah pada masa pemerintahan Belanda dibedakan menjadi hak barat dan hak menurut hukum adat. Akibat dari pengklasifikasian hak atas tanah tersebut terjadilah dualisme hukum agraria dalam kehidupan masyarakat saat itu. Di era kemerdekaan ketentuan terhadap hak atas tanah tersebut dihapus dengan dikeluarkanya UUPA, ketentuan hukum yang dicabut antara lain adalah:

a. Pasal 51 *op de staatsinrichting van Nederlands Indie* (S. 1925-447), yang isinya mengenai ketentuan tentang *agrarische wet*;
b. Pernyataan domein, yakni mengenai *domein veklaring, algemene domeinveklring, domein veklaring* untuk Sumatera, *domein veklaring* untuk Karesidenan Menado, *domein veklaring* untuk *Residentie en Oosterafdeling van Borneo*;
c. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait ketentuan mengenai hipotik.

Selain ketentuan yang dihapuskan, terdapat pula hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Belanda. Hak-hak ini mengacu pada ketentuan hukum perdata, di antaranya adalah sebagai berikut:

a. Hak *eigendom*;

   Hak *eigendom* merupakan hak terhadap suatu benda untuk mempergunakan benda tersebut dengan bebas dan sepenuhnya. Kebebasan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan ketentuan umum yang berlaku, dan tidak mengganggu hak orang lain, Pada pelaksanaan hak ini dimungkinkan terjadinya pencabutan untuk kepentingan umum dengan adanya pemberian pembayaran atau ganti rugi yang layak.

b. Hak *opstal*;

   Hak *opstal* merupakan hak kebendaan untuk memiliki bangunan, pekerjaan, serta tanaman di atas sebidang tanah milik pihak lain. Karakteristik hak *opstal* ini dapat dilihat dari beberapa hal, antara lain adalah sebagai berikut:

   1) dibatasi oleh jangka waktu tertentu;
   2) adanya pemberian hak retensi yang apabila berakhir pemegang hak *opstal* akan mendapatkan pembayaran dari pemegang hak *eigendom*;
   3) apabila hak *opstal* berakhir maka pemegang hak memiliki penuh terhadap bangunan dan tanaman yang terdapat pada tanah tersebut;
   4) hak *opstal* dapat dialihkan, dan dapat dibebani dengan hipotik;
   5) hak *opstal* tidak diberikan untuk perusahaan pertanian dan hanya diberikan untuk pengusahaan tanaman lunak.

c. Hak *erfpach*;

Hak *erfpach* merupakan hak kebendaan untuk menarik penghasilan seluas luasnya dalam jangka waktu yang lama dari sebidang tanah yang dimiliki seseorang dengan kewajiban membayar sejumlah uang. Karakteristik hak *erfpach* adalah sebagai berikut:

1) hak *erfpach* memungkinkan seseorang untuk menyewa tanah terlantar yang telah menjadi milik negara selama maksimum 75 tahun sesuai kewenangan yang diberikan;
2) hak *erfpach* dapat dialihkan, dan dapat dibebani dengan hipotik;
3) pemegang hak eigendom dan hak *erfpach* dapat mengadakan perjanjian yang isinya menyimpang dari ketentuan yang ada dalam hukum perdata.

d. *Grant controluer*;

Grant controuler merupakan hak yang diberikan kepada mereka yang bukan golongan swapraja. Contohnya dalam pemberian hak *grant deli maatschappij,* yang merupakan hak yang diberikan oleh raja kepada Deli Masstchappij, lalu dia mendapat kewenangan untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga.

e. *Agrarische eigendom*;

Merupakan hak *eigendom* yang diberikan kepada masyarakat asli Indonesia dari pemerintah Hindia Belanda dengan pembatasan-pembatasan tertentu.

f. *Rech van gebbruik*;

Merupakan hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang untuk mengambil dan memakai sendiri hasil yang diperoleh dari pengolahan tanah tersebut.

g. *Bruikleend*:

Bruikleend merupakan hak untuk memakai atau meminjam dengan suatu perjanjian yang memiliki batas waktu tertentu.

Selain tanah-tanah dengan hak barat dikenal pula tanah-tanah menurut hukum adat. Adapun tanah-tanah menurut hukum adat adalah sebagai berikut:

a. Tanah milik atau tanah yasan (yoso);

Merupakan hak seseorang atas tanah yang berasal dari kenyataan bahwa dia atau leluhurnya yang pertama kali membuka dan mengejarkan tanah tersebut.

b. Tanah kesultanan/ *sultan ground*;

Merupakan tanah yang belum diberikan haknya kepada penduduk maupun pemerintah desa, tanah masih berstatus miliki kerajaan. Tanah-tanah ini terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta, yang merupakan wilayah Keraton Kasultanan Yogyakarta.

c. Tanah *grant;*

Merupakan tanah yang berasal dari pemberian raja-raja kepada bangsa asing. Tanah ini terdapat di Medan yang merupakan tanah wilayah kekusaan Sultan Deli.

d. Tanah gogolan, norowito, pekulen, pelayangan, kesikepan;

Merupakan tanah pertanian yang dimiliki secara komunal, yang memberikan hak kepada para warganya untuk memperoleh bagian supaya dapat diolah baik secara bergilir maupun tetap.

Selain tanah-tanah tersebut dikenal pula istilah tanah-tanah lain, misalnya tanah pesini, tanah perdikan, tanah lungguh, tanah pituwas, dan lain-lain.

Seiring dengan terbitnya UUPA di tanah air menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa kolonial. Lahirnya jenis hak-hak baru yang diatur dan ditetapkan dalam UUPA dapat berasal dari konversi hak, penegasan atau pengakuan hak, dan pemberian hak. Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam ketentuan UUPA tersebut adalah:

a. Hak milik;

   Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Subyek hak milik adalah orang (warga negara Indonesia), dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Badan hukum tersebut dapat berupa badan-badan keagamaan, badan sosial, bank pemerintah, dan lain-lain.

b. Hak guna usaha;

   Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang ditentukan untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha diberikan untuk luas wilayah paling sedikit 5 (lima) hektar, dan apabila luasnya lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar maka harus disertai izin prinsip yang berupa

dokumen terkait investasi modal yang layak, dan teknik pengelolaan perusahaan yang baik.

c. Hak guna bangunan;

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Subjek hak guna bangunan ini dapat berupa orang maupun badan hukum.

d. Hak pakai;

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan, dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai ini memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau berdasarkan perjanjian dengan pemiliknya.

e. Hak pengelolaan;

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

f. Hak atas satuan rumah susun;

Hak atas satuan rumah susun merupakan jenis hak yang muncul karena desakan perkembangan zaman dan tingginya populasi penduduk. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal

secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2. Kedudukan Hukum Adat setelah Berlakunya UUPA

Jauh sebelum Indonesia merdeka telah ada berbagai kesatuan sosial yang beraneka ragam, yang masing-masing memiliki kebudayaan yang berbeda dengan aturan-aturan hukum yang tertentu pula yang disebut hukum adat.[8] Hukum adat terus tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, tetapi dengan berlakunya UUPA memberikan perubahan terhadap eksistensi hukum adat. Ketentuan Pasal 3 UUPA menegasakan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat diakui pemerintah sepanjang keberadaanya masih ada.

Perubahan yang terjadi pada hukum adat sebelum dan sesudah berlakunya UUPA dapat dilihat misalnya dalam hal praktik jual beli tanah. Sebelum berlakunya UUPA jual beli atas tanah dapat dilakukan secara lisan saja, akan tetapi seiring berjalannya waktu dalam hal jual beli tanah kini berkembang dengan adanya pembuatan surat jual beli tanah antara kedua belah pihak.

Pada dasarnya terdapat banyak perbedaan prinsip antara hukum tanah adat regional dengan hukum tanah nasional. Perbedaan prinsip ini dimungkinkan menimbulkan konflik yang serius apabila terus berkembang. Dalam pembentukan UUPA hukum adat dijadikan dasar landasannya, sedangkan hak ulayat merupakan salah satu dari lembaga-lembaga hukum adat yang kemudian dikembangkan kepada fungsi sosial dari hak-hak atas tanah. Pasal 5 UUPA mengatur bahwa

[8]Farida Fitriyah. *Hukum pengadaan Tanah Transmigras: Kebijakan Pengadaan Dan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Transmigrasi*. Malang: Setara Press, 2016. Hlm. 41.

hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indoensia serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang.

Terhadap ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa hukum agraria nasional yang saat ini berlaku bersumber pada ketentuan hukum adat. Untuk menciptakan hukum agraria nasional, hukum adat yang ada di seluruh penjuru nusantara dicarikan format atau bentuk yang umum dan berlaku bagi seluruh persekutuan adat.[9] Di sisi lain seiring dengan perkembangan zaman dan proses individualis, kedudukan hukum adat ini semakin terdesak. Tumbuh dan kuatnya hak-hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat hukum adat mengakibatkan semakin menipisnya hak-hak ulayat masyarakat hukum adat.[10]

3. Hak Milik atas Tanah Menurut UUPA

Ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Sampai saat ini belumlah ada undang-undang yang bersifat sektoral yang khusus mengatur mengenai hak milik.

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah. Sifat dari hak milik membedakan dengan jenis hak atas tanah lainnya. Hak milik merupakan hak atas tanah terkuat dan terpenuh, akan tetapi pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak mutlak, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat. Sifat yang kuat dalam hak

[9] Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika .2013. Hlm. 55.

[10] *Ibid.* Hlm. 57.

milik mengandung pengertian bahwa hak milik tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.

Hak milik mempunyai sifat turun temurun, artinya bahwa hak milik dapat diwarisi oleh ahli waris pemegang hak. Hal ini menegaskan pula bahwa hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti dalam hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli waris setelah ia meninggal dunia.

Sifat terpenuh dalam hak milik memberikan wewenang yang paling luas kepada pemegang hak jika dibandingkan dengan jenis hak atas tanah lainnya. Artinya seorang pemilik tanah dapat memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik, misalnya dengan menyewakannya, membagihasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain. Selama tidak ada pembatasan dari penguasa atau pemerintah, wewenang dari seorang pemilik tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan peruntukan tanahnya sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang berlaku.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan sebuah rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur dalam UUPA Pasal 22, yang menyebutkan bahwa:

a. terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah;

b. hak milik dapat terjadi karena adanya penetapan dari pemerintah menurut tata cara dan syarat tertentu, dan terjadi karena ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dicontohkan dalam perbuatan pembukaan tanah atau lahan. Tanah yang semula merupakan hutan belantara, kemudian dibuka untuk dikerjakan oleh seseorang, jika kemudian tanah itu ditanamai dan diusahakan secara terus menerus dan berkesinambungan maka akan timbul hak milik.

Selain itu terjadinya hak milik karena adanya ketentuan undang-undang merupakan dasar ketentuan mengenai konversi hak dalam UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak baru berdasarkan ketentuan dalam UUPA. Hak-hak lama yang kemudian dikonversi itu dapat berasal dari:

a. hak *eigendom* milik badan-badan hukum yang memenuhi syarat;
b. hak *eigendom* jika pemiliknya berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
c. hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenisnya jika pemiliknya berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
d. hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena adanya penetapan pemerintah memerlukan suatu proses. Proses tersebut dimulai dari mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Pemohon selanjutya akan diberikan tanda bukti kepemilikan hak dengan terbitnya sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Mengingat sifatnya yang tidak mutlak, hak milik juga dapat hapus karena beberapa sebab. Sesuai dengan ketentuan Pasal 27 UUPA, hapusnya hak milik dapat terjadi karena:

a. tanahnya jatuh kepada negara, hal ini dapat terjadi dengan cara:
   (1) karena adanya pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
   (2) karena adanya penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
   (3) karena ditelantarkan;
   (4) karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA;
b. tanah yang menjadi objek hak milik telah musnah.

Sebab-sebab lain yang tidak ditentukan dalam Pasal 27 dalam hal hak milik jatuh kepada negara ialah apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan landreform mengenai pembatasan maksimum kepemilikan tanah, serta larang kepemilikan tanah pertanian secara absentee.

B. Sistem Pendaftaran Hak atas Tanah di Indonesia

1. Pengertian dan Sistem Publikasi Pendaftaran Hak atas Tanah

Berdasarkan pengertian yang termuat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk

pemberian suatu tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ketentuan Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Pendaftaran hak atas tanah dikenal dengan istilah *recht kadaster*, adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, kalaupun dilakukan pendaftaran tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayarnya diberikan tanda bukti pembayaran, sehingga pendaftaran tanah semacam ini dikenal dengan istilah *fiscal kadaster*.

Pelaksanaan sistem pendaftaran tanah dikenal adanya sistem publikasi pendaftaran negatif dan sistem publikasi pendaftaran positif. Sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak, karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan, sebaliknya dalam sistem publikasi positif orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat haknya oleh orang lain. Pada sistem ini negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang telah dilakukan adalah benar. Konsekuensi pengunaan sistem ini adalah bahwa ketika proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang meminta pendaftaran hak atas tanah tersebut adalah benar-benar orang yang berhak, dalam arti bahwa orang tersebut memperoleh tanah dengan sah dari pihak yang

berwenang melakukan peralihan hak dan menjamin kebenaran atas data yang disajikan.

Di negara Indonesia sendiri sistem publikasi pendaftran tanah yang dianut adalah sistem publikasi pendaftaran negatif, namun sistem publikasi negatif ini mengandung unsur positif, hal ini dapat terlihat dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi pemberian surat-surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pernyataan yang demikian tidaklah terdapat dalam peraturan pendaftaran dengan sistem publikasi yang murni.[11]

Pada praktik yang terjadi kedua sistem ini tidak pernah diterapkan secara murni. Sistem publikasi positif memberikan beban yang berat kepada negara sebagai pendaftar, bila ada kesalahan dalam proses pendaftaran negara bertanggungjawab secara penuh atas kesalahan tersebut.

2. Asas dan Tujuan dalam Sistem Pendaftaran Hak atas Tanah di Indonesia

Pendaftaran hak atas tanah yang diakukan di Indoensia dilaksanakan berdasarkan atas asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas merupakan sesuatu yang sangat fundamental yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah.[12]

---

[11] Boedi Harsono.*Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.2002. Hlm.89.

[12] Widhi Handoko. *Kebijakan Hukum Pertanahan: Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media. 2014. Hlm. 235.

Asas sederhana dalam pendaftaran hak atas tanah bermaksud agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Makna lain sederhana dapat diartikan sebagai suatu tindakan yang hemat dan tuntas.

Asas aman dalam pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselengarakan secara teliti dan cermat sehinga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dalam pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan sebagai bentuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan, dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Asas keterjangkauan mempunyai maksud pada konsep efisiensi biaya yang artinya pada pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah diharapkan golongan ekonomi lemah dapat menjangkau biaya yang dibebankan.

Asas mutakhir dan terbuka dalam pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya, dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus dapat menunjukkan keadaan yang mutakhir artinya data yang ada harus sesuai dengan perkembangan dan perubahan yang ada di lapangan. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tesimpan pada kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Asas terbuka mengandung pengertian bahwa dalam proses pendaftaran hak atas tanah data-data yang ada dan tersedia di kantor pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar terkait bidang tanah tertentu.

Sejalan dengan asas yang melandasi pendaftaran hak atas tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dengan adanya pendaftran tanah tercantum pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan:

a. untuk memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang dibutuhkan terkait bidang tanah tertentu;
c. data yang ada diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
d. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Bertalian dengan uraian di atas kegiatan pendaftaran hak atas tanah sangat diperlukan untuk membangun kesesuaian data kepemilikan secara administrasi agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan pada asas-asas yang semestinya berlaku.

3. Pendaftaran Hak atas Tanah di Indoensia

Mengingat pentingnya dilakukan pendaftaran hak atas tanah, maka membuat pelaksanaan kegiatan pendaftaran harus diatur secara rinci. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali *(initial registration*), dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah *(maintenance).*[13]

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan terhadap suatu bidang tanah yang sama sekali belum pernah terdaftar haknya. Objek pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat. Kegiatan pendaftaran hak atas tanah pertama kali meliputi kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik; pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan pembukuan haknya; penerbitan sertifikat; serta penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu:

a. pengukuran dan pemetaan atas suatu bidang tanah;
b. pembuatan peta daftar pertanahan atas suatu bidang tanah;
c. penetapan batas-batas atas suatu bidang tanah;
d. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran;
e. pembuatan daftar tanah;
f. pembuatan surat ukur.

[13] *Op Cit.* Hlm 460.

Setelah dilakukan tahapan-tahapan tersebut dan diperoleh dokumen-dokumen atas bidang tanah terkait, selanjutnya akan dilakukan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya. Pada tahap pengumpulan data yuridis ini dikenal adanya perbedaan antara pembuktian terhadap hak-hak atas tanah baru dan hak atas tanah lama. Hak atas tanah baru merupakan hak-hak atas tanah yang diberikan atau diciptakan sejak diberlakukan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan hak-hak atas tanah lama merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak atas tanah yang ada pada waktu sebelum dan mulai berlakunya UUPA.

Hak atas tanah baru kelengkapan data yuridisnya dapat dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak menurut ketentuan yang berlaku, dan atau melalui asli akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan hak atas tanah lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut. Alat bukti yang dimaksud dapat berupa bukti tertulis, keterangan saksi-saksi, dan pernyataan-pernyataan dari pihak yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dinilai oleh panitia adjudikasi atau kepala kantor pertanahan dianggap cukup sebagai dasar untuk mendaftar hak.

Terkumpulnya data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah kemudian akan dilakukan pembukuan hak. Pembukuan hak dilakukan dengan membukukan atau mencatat dalam buku tanah. Pelaksanaan pembukuan diatur dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada dasarnya pelaksanaan pembukuan dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah, melalui beberapa ketentuan sebagai berikut:

a. pembukuan dilakukan terhadap bidang tanah yang data fisik maupun data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa;
b. apabila data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah belum lengkap maka pembukuan dalam buku tanah dilakukan dengan memberikan catatan khusus mengenai hal-hal yang belum lengkap tersebut, catatan akan dihapus apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun telah diserahkan kekuarangan tanpa ada yang mengajukan gugatan;
c. apabila data fisik dan data yuridis sedang dalam sengketa tetapi tidak diajukan gugatan akan diberikan catatan khusus, apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari tidak diajukan gugatan maka catatan tersebut akan dihapus;
d. apabila data fisik dan data yuridis diajukan gugatan, tetapi tidak ada putusan penyitaan akan diberikan catatan khusus, catatan akan dihapus bila ada penyelesaian secara damai oleh para pihak atau dengan adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap;
e. apabila data fisik dan data yuridis diajukan gugatan sehingga kemudian lahir putusan penyitaan, maka akan dikosongkan terhadap nama penegang hak dalam buku tanah kemudian pengisian terhadap buku tanah akan dilakukan setelah ada pernyataan damai atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Setelah dilakukan pembukuan terhadap bidang tanah yang benar-benar bersih dari sengketa, sebagai tanda bukti hak akan diterbitkan sertifikat. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namnya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak. Apabila pemegang hak meninggal dunia, sertifikat akan diserahkan kepada ahli warisnya. Penerbitan sertifikat atas suatu bidang tanah dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA.

Pada pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah juga akan dilakukan penyajian data fisik dan data yuridis yang telah tekumpul. Hal ini dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan supaya dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai suatu bidang tanah. Kantor pertanahan akan menjalankan tugasnya untuk menyediakan daftar umum yang memuat keterangan mengenai peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Informasi tentang data ini terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan baik secara visual maupun secara tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yang bentuknya telah ditetapkan dengan peraturan menteri.

Tahapan akhir dalam rangkaian pendaftaran hak atas tanah adalah pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah. Pemeliharaan data pendaftaran

tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis terhadap objek pendaftaran tanah yang telah dilakukan pendaftaran. Pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang terkait dengan bidang tanah tersebut kepada kantor pertanahan. Keadaan-keadaan yang termasuk penyebab terjadinya perubahan data yuridis diatur dalam Bab IV Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelakasanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

a. pemeliharaan data karena adanya pemindahan hak yang tidak melalui lembaga lelang;
b. pemeliharaan data kerena adanya pemindahan hak melalui lembaga lelang;
c. pemeliharaan data yang disebabkan peralihan hak dalam hal pewarisan;
d. pemeliharaan data karena adanya permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
e. pemeliharaan data karena adanya kegiatan pemecahan, pemisahan, dan penggabungan suatu bidang tanah;
f. pemeliharaan data karena adanya pembagian hak bersama;
g. pemeliharaan data karena hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun;
h. pemeliharaan data dikarenakan adanya perubahan nama pemegang hak;
i. pemeliharaan data berdasarkan adanya putusan atau penetapan dari pengadilan;

j. pemeliharaan data sehubungan adanya perubahan-perubahan terkait ketentuan hak atas tanah.

Pada pelaksanaan sistem pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan menggunakan sistem sporadik maupun sistem sistematis. Sistem pendaftaran hak atas tanah secara sistematik merupakan sistem pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik ini dilakukan atas prakasa pemerintah dalam satu rencana kerja jangka panjang atau tahunan yang dilakukan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran hak atas tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran hak atas tanah dalam bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini dilakukan atas prakarsa pihak yang berkepentingan, yakni pihak yang berhak atas objek pendaftaran yang bersangkutan.

Sebagai keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pada kegaiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Penyediaan peta daftar pendaftaran secara sistematis juga digunakan untuk memisahkan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Adanya peta dasar pendaftaran dalam pendaftaran tanah sistematis, menjadikan dapat diketahui letak pasti suatu bidang

tanah dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah lain pada satu wilayah, sehingga dapat dihindari terbitnya sertifikat ganda untuk satu bidang tanah.

C. Kewenangan dan Kewajiban Jabatan Notaris

1. Kewenangan-Kewenangan dalam Jabatan Notaris

Secara umum produk yang dikelurakan oleh seorang notaris adalah akta. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pengganti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.

Autentisitas dari akta notaris tesebut bersumber dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) yaitu notaris merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat autentik, karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Hal ini sesuai dalam ketentuan yang dimuat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868 yang menyatakan:

> Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Terdapat 2 (dua) jenis akta autentik yang dibuat oleh notaris, yaitu:

a. akta yang dibuat oleh notaris atau yang disebut akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Contohnya akta pernyataan keputusan rapat umum

pemegang saham dalam perseroan terbatas, akta pengumuman penarikan undian;

b. akta yang dibuat di hadapan notaris atau yang disebut akta partij (*partij-akten*). Contohnya akta perjanjian hibah, jual beli (tidak termasuk penjualan di muka umum atau lelang), wasiat, kuasa.

Ketika menjalankan tugasnya tersebut, para notaris juga memiliki kewajiban dan larangan yang wajib dipatuhi dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Berdasarkan pada ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 j.o. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), para notaris di Indonesia wajib untuk memahami apa yang menjadi wewenang dan kewajiban mereka serta larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya.

Wewenang dan kewajiban notaris secara eksplisit telah tercantum dalam ketentuan Pasal 15 dan Pasal 16 UUJN, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,

b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,

c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan,

d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta,

f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau

g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Seorang notaris dalam menjalankan tugasnya terikat terhadap ketentuan-ketentuan pasal tersebut di atas dan kode etik. Adanya organisasi pengawas notaris akan sangat berperan penting dalam menjalankan fungsinya untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris di lingkungannya.

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.[14] Setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur. Wewenang notaris juga terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.

Kewenangan notaris yang tercantum dalam Pasal 15 UUJN ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) seperti yang telah tercantum di atas, dapat dibedakan menjadi

[14] Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU NO 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.* Bandung: Refika Aditama. 2007. Hlm.77.

kewenangan umum notaris, kewenangan khusus notaris, dan kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris secara umum adalah membuat akta, kewenangan secara umum ini dapat dilakukan dengan batasan sepanjang:

a. tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
b. menyangkut akta yang harus dibuat atau kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
c. mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian akta notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan yang dapat ditarik, yaitu: [15]

a. tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan para pihak kedalam akta autentik dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku;
b. akta notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan

[15] *Ibid*. Hlm.80.

tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai aturan yang berlaku.

Selain itu ketentuan yang terkadung dalam Pasal 15 ayat (2) termasuk merupakan kewenangan khusus notaris. Wewenang khusus notaris ini memberikan kebebasan kepada seorang notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu seperti:

a. mengesahkan tandatangan, dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan;
b. membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
c. membuat *copy* dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis, dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
d. melakukan pengesahan kecocokan *fotocopy* dengan surat aslinya;
e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan tindakan pembuatan akta;
f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
g. membuat akta risalah lelang.

Di samping itu terkait dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN notaris juga memiliki kewenangan lain yang termuat dalam Pasal 51 UUJN, yaitu notaris berwenang untuk membetulkan jika terdapat kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat

berita acara pembetulan, dan salinan atas berita acara pembetulan notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak.

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) adalah merupakan kewenangan yang ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian *(ius constituendum)*. Berkaitan dengan wewenang tersebut apabila notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang ditentukan, maka produk hukum yang dikeluarkan oleh notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan, dan pihak yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh notaris dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Kewenangan notaris yang ditentukan kemudian ini merupakan kewenangan notaris yang muncul berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat negara yang berwenang dan mengikat secara umum. Contohnya dalam pendirian partai politik saat ini berdasarkan undang-undang harus dibuat dalam bentuk akta autentik.

2. Kewajiban-Kewajiban dalam Jabatan Notaris

Kewajiban jabatan notaris diatur dalam Pasal 16 UUJN yang berbunyi:

Pasal 16

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
   a. bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
   b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
   c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, dan
n. menerima magang calon Notaris.

(2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

(3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
b. Akta penawaran pembayaran tunai;
c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga,
d. Akta kuasa,
e. Akta keterangan kepemilikan. dan
f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
(5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
(6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
(7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
(8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
(9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
(10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
(11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
a. peringatan tertulis;
b. pemberhentian sementara;
c. pemberhentian dengan hormat; atau d. pemberhentian dengan tidak hormat.
(12) Selain dikenai sanksi- sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
(13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh seorang notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris. Kewajiban notaris yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a samapai dengan huruf k UUJN jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

Ketika menjalankan tugasnya notaris juga wajib mengutamakan pelayanan kepada masyarakat sesuai amanat yang terkandung dalam UUJN, akan tetapi dalam keadaan tertentu notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan tertentu. Alasan-alasan tersebut adalah sebagai berikut:

a. adanya hubungan darah atau semenda;
b. salah satu pihak tidak memiliki kecakapan bertindak untuk melakukan perbuatan hukum;
c. hal lain yang dilarang oleh undang-undang.

Adapun dalam praktik notaris akan menolak untuk memberikan jasanya, dikarenakan:[16]

a. notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan secara fisik;
b. notaris tidak ada karena sedang cuti;
c. surat-surat yang diperlukan untuk membuat akta tidak diserahkan kepada notaris;
d. apabila penghadap atau saksi yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya;
e. apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea materai yang diwajibkan;
f. apabila karena pemberian jasa tersebut notaris dinilai akan melanggar sumpah jabatanya atau melanggar hukum;

[16] *Ibid*. Hlm.87.

g. apabila para pihak menghendaki notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap kepada notaris berbicara dengan bahasa yang tidak jelas sehingga tidak diketahui maksud dan kehendak para penghadap.

Ketika adanya penolakan dari notaris untuk memberikan jasanya kepada pihak yang mebutuhkan, maka penolakan tersebut haruslah penolakan dalam arti hukum, artinya harus ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga para pihak yang bersangkutan dapat menerimanya.

c. Asas dalam Pelaksanaan Wewenang Jabatan Notaris

Pelaksanaan wewenang jabatan notaris mengadopsi asas-asas yang ada dalam pelaksanaan pemerintahan yang baik, adapun asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas persamaan;

Sesuai dengan perkembangan zaman instutusi notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indoensia dengan lahirnya UUJN. Ketika memberikan pelayanan kepada masyarakat seorang notaris tidak boleh membeda-bedakan satu dengan yang lain berdasarkan keadaan ekonomi, sosial dan lainnya. Alasan seperti ini tidak dapat dijadikan dasar seorang notaris untuk memberikan pelayanan pada masyarakat, hanya alasan hukum saja yang dibenarkan untuk dilakukan oleh notaris.

b. Asas kepercayaan;

Salah satu bentuk notaris sebagai jabatan kepercayaan adalah notaris berkewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dengan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah dan janji jabatan notaris.

c. Asas kepastian hukum;

Notaris dalam menjalankan tugasnya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta yang akan dibuatnya. Bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, dan bahwa akta yang dibuat oleh seorang notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku akan memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat para penghadap apabila suatu saat terjadi persmasalahan.

d. Asas kecermatan;

Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1), yang mengamanatkan bahwa dalam melakukan tindakan untuk menjalakan jabatannya, seorang notaris wajib bertindak seksama. Pelaksanaan asas kecermatan wajib dilaksanakan dalam pembuatan akta dengan cara:

(1) melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris;

(2) menanyakan, mendengarkan, dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut;

(3) memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para penghadap;

(4) memberikan saran, dan membuat kerangka akta sesuai dengan kehendak para pihak;

(5) memenuhi segala persyaratan teknis pembuatan akta, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta;

(6) melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan tugas jabatan notaris.

e. Asas pemberian alasan;

Setiap akta yang akan dibuat di hadapan notaris harus memiliki alasan dan sebab yang mendukung atau pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak penghadap.

f. Larangan penyalahgunaan wewenang;

Ketentuan Pasal 15 UUJN merupakan batasan kewenangan notaris dalam menjalankan jabatannya. Penyalahgunaan terhadap wewenang yang dimiliki dan dapat merugikan para pihak dapat dikenakan sebuah tuntutan. Para pihak dapat menuntut seorang notaris untuk melakukan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.

g. Larangan bertindak sewenang-wenang.

Notaris dalam menjalankan tugasnya dapat menentukan tindakan para pihak yang dapat dituangkan dalam bentuk akta notaris atau tidak. Dalam hal ini notaris memiliki peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dimasukan dalam klausula akta atau tidak, dan keputusan yang diambil

tersebut harus berdasarkan alasan hukum yang dapat dijelaskan kepada para pihak.

Untuk kepentingan tugas wewenang jabatan notaris, selain asas-asas yang telah disebutkan dikenal pula adanya asas proposionalitas dan asas profesionalitas. Asas-asas tersebut dapat diadopsi sebagai asas yang harus dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas jabatan notaris sebagai asas pelaksanaan tugas jabatan notaris yang baik, dengan substansi dan pengertian untuk kepentingan notaris.[17]

Asas proposaionalitas dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1), menyatkan bahwa seorang notaris dalam menjalakan tugasnya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, dengan wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak penghadap. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar, dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakan yang dituangkan dalam akta memenuhi unsur proposionalitas.

Asas profesionalitas dalam ketentuan UUJN mengandung arti bahwa seorang notaris dituntut untuk wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang, kecuali apabila ada alasan untuk menolaknya. Asas ini mengutamakan keahlian notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UUJN dan kode etik jabatan notaris. Tindakan profesional seorang notaris dalam menjalakan tugas jabatannya harus dilakukan dalam melayani masyarakat dan produk akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris.

[17] *Ibid*. Hlm 34.

BAB III

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT MENJADI HAK MILIK PERORANGAN PADA SUKU MOI DI KABUPATEN SORONG PROVINSI PAPUA BARAT

A. Gambaran Umum Lokasi dan Objek Penelitian

1 . Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat

Sorong merupakan salah satu kabupaten di Papua Barat, yang beribukota di Aimas dengan luas wilayah 17.970 m^2. Secara astronomis wilayah Kabupaten Sorong terletak pada 130^0 – 132^0 bujur timur serta 1^0- 2^0 lintang utara. Batas administrasi Kabupaten Sorong yaitu:

1. Sebelah barat : Kabupaten Raja Ampat, Provinsi Maluku, Provinsi Maluku Utara;
2. Sebelah timur : Kabupaten Manokwari;
3. Sebelah utara : Samudra Pasifik;
4. Sebelah selatan : Kabupaten Sorong Selatan, Laut Seram.

Topografi Kabupaten Sorong sangat bervariasi mulai dataran rendah, berawa, sampai pegunungan. Pemerintahan tradisional di wilayah ini awal mulanya dibentuk oleh Sultan Tidore. Guna perluasan wilayah kerajaan diangkatlah empat orang raja yang disebut Kalano Muraha atau Raja Ampat, yang terdiri dari Raja Fan Gering, Raja Fan Malaba, Raja Mastari dan Raja Malanso. Perluasan wilayah dilakukan saat itu mencakup pula wilayah admnistratif Kabupaten Sorong yang

ada saat ini. Kabupaten Sorong saat ini dalam penyelenggaraan pemerintahannya membawahi 20 distrik, 13 kelurahan dan 176 desa.[18]

Penduduk asli Kabupaten Sorong sebagian besar merupakan keturunan Suku Moi. Suku Moi sendiri merupakan suku asli yang ada di wilayah ini, suku Moi menyebut daerah tempat mereka tinggal dengan sebutan *maladun.* Berbagai tulisan menyebutkan bahwa kata Moi merupakan istilah untuk masyarakat dengan karakteristik yang lembut, sopan, tidak beringas, dan bertutur kata manis. Suku Moi tidak memiliki tulisan sebagai bukti yang dapat menunjukkan identitas asal muasal suku Moi sendiri.

Dewasa ini dengan adanya suku pendatang yang disebut *ne saf* membuat adanya percampuran budaya, dan karakter dari suku asli Moi yang disebut *neulig. Neulig* merupakan seseorang yang diakui dalam adat istiadat budaya suku Moi adalah seorang tuan tanah, yang telah mendiami tanah di lingkungannya untuk pertama kali. Para pendatanglah atau *ne saf* yang akan kemudian membaur dengan suku asli terutama di daerah pesisir pantai. Sehingga terjadi perkawinan campuran, yang membentuk marga-marga baru suku Moi.[19] Wilayah adat suku Moi sendiri didiami oleh beberapa sub suku dengan batasan wilayah masing-masing. Sub suku ini terbagi menjadi marga besar dan marga kecil yang disebut *gelet*. Adapun pembagian sub suku dan marga dalam masyarkat adat suku Moi terbagi sebagai berikut:

1. Moi Kalasa, yang terdiri dari marga:

[18] Stephanus Malak, Wa Ode Likewati. *Etnografi Suku Moi Di Kabupaten Sorong*. Jakarta : PT.Sarana Komunikasi Utama. 2011. Hlm 22.

[19] Hasil wawancara dengan Bapak Cornelis Usily, Ketua Lembaga Masayarakat Adat (LMA) Malamoi cabang Aimas, pada 10 November 2017.

a. Bisulu,

b. Do,

c. Gifelem,

d. Lagu,

e. Malawok,

f. Malak,

g. Malasumuk,

h. Mulu,

i. Pa,

j. Salamala,

k. Sani,

l. Sawisa,

m. Siwele,

n. Ulim kalapoto,

o. Ulimpa,

2. Moi Kalagedi, yang terdiri dari marga:

a. Kadakolo,

b.Kalami,

c.Kalasuat,

d.Kalawin,

e.Magablo,

f.Mainolo,

g.Mobalen,

h.Mobilala,

i.Ulim,

j.Wali,

k. Idik.

3. Moi Malamsimsa, yang terdiri dari marga:

a. Bewela,

b. Sani,

c. Kalagison,

d. Malabalus,

e. Malasalim.

4. Moi Amber, yang terdiri dari marga:

a. Kalaibin,

b. Kalaluk,

c. Kalawi,

d. Malaseme,

e. Malibela,

f. Mili,

g. Osok.

6. Moi Malayik, yang terdiri dari marga:

a. Bisi,

b. Kalawaisa,

c. Kalawen,

d. Komala,

e. Semugu,

f. Aksili,

g. Malagili,

h. Maga,

i. Malagam,

j. Mamerni.

5. Moi Seget, yang terdiri dari marga:

a.Fedan,

b.Felis,

c.Fes,

d.Funus,

e.Gisim,

f.Trik,

g.Kalawom,

h.Kami,

i.Malakubu,

j.Malalu,

k.Sawak,

l. Simi.

6. Moi Kelim, yang terdiri dari marga:

   a.Fami,

   b.Gilik,

   c.Kalalu,

   d.Kalasibin,

   e.Kalamali,

   f.Kilala,

   g.Komigi,

   h. Kwaktolo,

   i.Samolo,

   j.Su,

   k.U,

   l.Siwele.

7. Moi Walala, yang terdiri marga:

   a.Asrima,

   b.Balinsa,

   c.Dan,

   d.Galus,

   e.Keling,

   f.Ligik,

   g.Madewe,

   h. Malagifik,

i.Malasalim,

j.Malawanutu,

k.Mingginsubu,

l.Minggintuak,

m.Metla,

n.Sekamuk,

o. Sipolo,

p.Tuwen,

q.Ulala,

r.Ulimene,

s.Urini,

t.Yempolo,

u.Supukala,

v. Patele.

8. Moi Abun, yang terdiri dari marga:

a. Suwalik,

b. Mialim,

c. Faam,

d. Kibiy,

e. Tiplu.

.

9. Moi Malaibin, yang terdiri dari marga :

   a.Saden,

   b.Satenes,

   c.Kalagilila,

   d.Meder,

   e.Kalafuyu,

   f. Kampak.

Hingga saat ini persebaran masyarakat suku Moi telah mendiami daerah yang sangat luas. Persebaran ini dimulai dari arah timur Mega, Makbon, selatan Seget kearah Mosool, Batbat, kepulauan Ayau/ Waigeo Utara, dan meliputi seluruh kepulauan Raja Ampat.

Adat istiadat Moi membagi masyarakatnya dalam 3 (tiga) struktur. Adapun penggolongan masyarakat tersebut adalah sebagai berikut:

1. golongan atas atau *Ne Focus,* yaitu orang-orang yang berpengetahuan, dan mengetahui banyak hal, serta paham dalam ilmu filsafat;
2. golongan menegah yang tidak ada sebutan khususnya, yakni golongan yang cukup berpengetahuan tetapi tidak mendalam dan terbatas pemgetahuannya;
3. golongan rendah yang tidak ada sebutan khususnya, golongan ini adalah kaum wanita, meskipun kaum wanita mendapat karunia untuk memahani suatu hal, namun hal ini sangat dibatasi oleh adat istidat setempat.

Berdasarkan garis keturunan masyarakat Moi mengikuti garis keturunan secara patrilineal. Secara umum kaum prialah yang memiliki hak-hak khusus. Hak-hak khusus tersebut diantaranya seperti menjadi kepala keret atau marga,

kepala suku, ataupun kedudukan lainnya. Mereka akan bertanggung jawab penuh dalam kelangsungan hidup sukunya. Selain itu hak-hak secara khusus ini dapat dilihat dari adanya hak kepemilikan tanah yang diberikan dan diturunkan secara langsung kepada mereka, selain itu mereka juga bertanggung jawab pada marganya dalam hubungannya dengan adat istiadat, perkawinan, pendidikan dan bidang vital lainnya. Sedangkan wanita Moi berperan dalam membantu kaum pria, terutama dalam hal pertanian, seperti bekerja di kebun atau hutan untuk mencari sayur mayur, dan kayu bakar. Kaum wanita selain itu juga bertanggungjawab terhadap pemeliharaan anak-anak, serta pemberian pendidikan awal terhadap anak-anak mereka.

Anak-anak suku Moi dianggap memiliki kedudukan sebagai anggota keluarga yang akan menjadi masa depan bagi marga dan suku. Anak laki-laki diberi pelajaran di *kambik* yang merupakan lembaga pendidikan khusus di suku Moi, sedangkan anak perempuan akan diberikan pendidikan tentang kewanitaan oleh kaum wanita atau orangtua mereka dalam keluarga.

Adanya hubungan kekerabatan adat pada suku Moi merupakan bagian yang penting. Hubungan kekerabatan ini digunakan dalam menjalin hubungan persaudaraan, persahabatan, perkawinan, saling memberi nafkah, mengasuh anak, hubungan warisan, dan lain-lain. Pada hubungan kekerabatan antar marga di kalangan suku Moi, dikenal beberapa pembagian dengan istilah tertentu, pembagian tersebut diantaranyaadalah sebagai berikut:

1. struktur hubungan antar *keret* disebut dengan *msan;*
2. struktur hubungan perorangan disebut dengan *tamtlok;*

3. struktur hubungan teman bermain disebut dengan *tambik;*

4. struktur hubungan teman dalam pekerjaan disebut dengan *tanmoh*.

Landasan dari terbentuknya struktur hubungan ini adalah adanya rasa saling mengasihi antar sesama atau disebut dengan *sinagi*, yang bersifat menyeluruh dalam suku Moi.

Pada setiap kesatuan sosial dimanapun dia berada selalu terdapat pranata kepemimpinan yang berfungsi untuk menata dan mempertahankan kehidupan bersama warga kelompoknya tersebut.[20] Secara umum keadaan ini juga terdapat pada suku Moi yang merupakan suku asli di wilayah Sorong, dalam kebudayaan penduduk asli Papua terdapat pranata-pranata kepemimpinan dimana terdapat orang-orang yang bertindak sebagai pemimpin untuk memimpin kelompoknya baik kedalam maupun keluar komunitas mereka.

Pada sistem pembentukan kepemimpinan masyarakat adat suku Moi, dapat dikualifikasikan menjadi 4 (empat) cara, yakni:

1. Sistem kepemimpinan pria berwibawa;

   Pada sistem ini seorang dapat tampil menjadi seorang pemimpin dalam kelompoknya melalui prestasi-prestasi pribadi. Wujud dari pencapaian prestasi tesebut dapat berupa harta kekayaan yang dimiliki. Kekayaan ini dapat diukur dengan banyaknya jumlah benda yang dianggap berharga, seperti misalnya uang, kain timor, rumah siput, ternak babi, dan lain-lain.

2. Sistem kepemimpinan penghulu;

[20] *Op Cit*. Hlm 114.

Sistem kepemimpinan penghulu ini memiliki salah satu ciri penting yakni bahwa kedudukan pemimpin diperoleh melalui pewarisan dan selalu diwariskan dalam kelompok marga yang sama. Seorang yang menjabat sebagai penghulu atau *ondafi* jika sudah tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagai pemimpin dikarenakan telah meninggal dunia atau terhalang karena sakit yang berkepanjangan, maka akan dialihkan kepada anak laki-laki yang tertua dengan syarat anak tersebut memiliki pengetahuan yang luas terhadap adat istiadat mereka serta memiliki sifat-sifat kepemimpinan. Jika anak tersebut tidak memiliki persyaratan tersebut maka kedudukan tersebut akan dialihkan kepada salah seorang saudara yang memenuhi syarat-syarat tersebut.

Karakter lain yang ada dalam sistem kepemiminan ini adalah terdapatnya seperangkat pembantu yang berfungsi untuk membantu tugas-tugas pemimpin. Para pembantu ini harus berasal dari marga yang terdapat di wilayah kekuasaan *ondafi*. Kedudukan seorang pembantu juga merupakan sebuah pewarisan, yang artinya jika berhalangan tetap atau meninggal dunia maka anaknya atau salah satu dari saudaranya yang akan menggantikan kedudukannya. Tugas para pembantu ini diantaranya adalah untuk menyimpan dan menjaga harta *ondafi*, mengurus hal-hal yang berhubungan dengan upacara adat, mengatur pemanfaatan sumber daya alam seperti pengaturan pemanfaatan dusun-dusun sagu, lahan berkebun, hutan perburuan, perairan danau tempat mencari ikan, dan lain-lain.

3. Sistem kepemimpinan kerajaan;

Sistem kepemimpinan kerajaan menempatkan seorang raja pada posisi yang paling tinggi dan dibawahnya adalah pembantu.

4. Sistem kepemimpian campuran;

   Karakteristik utama dari sistem kepemimpian ini adalah kedudukan pemimpin selain diperoleh melalui pewarisan juga diperoleh berdasarkan pencapian pribadi. Pewarisan kepemimpinan ini diberikan kepada anak laki-laki tertua atau kerabat tertua dalam klan pendiri kampung, dengan catatan bahwa hal ini dapat dilakukan jika keadaan masyarakat berjalan dengan kondusif. Jika keadaan dirasa tidak kondusif dengan adanya bencana alam, atau bahaya yang mengancam masyarakat maka seseorang yang berani dan mampu untuk memecahkan masalah yang sedang dihadapi, itulah yang diakui sebagai pemimpin dalam masyarakat.

2. Pola Kepemilikan Tanah Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat

Hak kepemilikan tanah suku Moi bersifat komunal, namun dalam hal pemanfaatan atas tanah tersebut dapat dilakukan secara komunal maupun individual.[21] Tidak ada kewajiban untuk menguasai, dan menggunakannya secara kolektif, karena pemanfaatan atas tanah pada hakikatnya adalah untuk memenuhi kebutuhan individu dan keluarganya. Kebutuhan kelompok dapat dipenuhi dengan memanfaatkan tanah tersebut untuk pengembalaan ternak, tanah untuk pasar, dan

[21] Hasil wawancara dengan Bapak Cornelis Usily, Ketua Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi cabang Aimas, pada 20 Desember 2017.

tanah untuk perkampungan, yang mana unsur kebersamaan ini disebut dengan *iik fagu.*

Kepercayaan hubungan hidup antara masyarakat Moi bertalian satu sama lain dengan tanah tempat tinggal mereka. Tanah merupakan tempat mereka mencari makan, ketika mereka meninggal dunia akan dimakamkan disana, dan menjadi tempat kediaman orang-orang terdahulu atau para leluhur, serta tempat tinggal bagi keturuanan anak cucu mereka kelak.

Hak-hak perolehan atas tanah yang dikenal dengan *teges te moi* atau hak diturunkan secara turun temurun dapat dibedakan menjadi beberapa kategori, yaitu:

1. *hak eges fmun*, merupakan hak milik dari keturunan ayah, biasanya diperoleh dari keturanan darah;
2. *hak subey*, merupakan hak pakai. Hak ini diberikan kepada seorang anak dan keturunannya untuk sekedar dipakai dan tidak dimiliki;
3. *hak su kban*, merupakan hak pemberian tanah kepada anak perempuan sebagai tempat berladang. Apabila anak tersebut menetap maka tanah menjadi miliknya, namun jika anak tersebut tidak menetap maka tanah tersebut harus dikembalikan;
4. *hak woti*, merupakan hak pemberian tanah kepada orang yang telah membantu dalam perang atau berjasa sangat besar bagi kehidupan suatu marga;
5. *hak somala,* merupakan penyerahan hak ulayat atau hak adat kepada orang luar karena dirasa wilayah tersebut tidak aman.

Seiring dengan perkembangan zaman yang berpengaruh terhadap pola pikir masyarakat Moi, hak-hak tersebut kemudian diatur oleh aturan yang lebih kuat yakni dengan adanya aturan tidak boleh menjual atau mengalihkan tanah kepada orang diluar suku Moi. Hal lain yang diperolehkan oleh tata hukum adat masyarakat Moi hanya sebatas melakukan sewa tanah, dan hal lain yang tidak menggeser hak milik tanah yang dimiliki masyarakat asli suku Moi. Aturan tersebut harus dipahami dan ditaati oleh masyarakat Moi, apabila terjadi pelanggaran terhadap hal tersebut maka dewan adat akan memanggil orang yang bersangkutan dan akan dilakukan sidang adat. Jika alasan pemilik tidak dapat diterima oleh dewan adat maka pemilik akan dikenakan sanksi-saknsi yang berlaku di masyarakat adat.

Realita yang terjadi dewasa ini, adanya kepentingan pembangunan bagi kebutuhan masyarakat yang dilakukan pemerintah, dan adanya desakan pemenuhan kebutuhan hidup yang terus meningkat, menyebabkan pemilik tanah menjual tanah kepada pihak lain diluar masyarakat adat.[22] Kondisi ini terjadi pada tanah-tanah milik adat di Sorong yang mengakibatkan penduduk asli bergeser ke arah timur Sorong, akibat tanah warisannya telah beralih kepemilikannya.

[22] Hasil Wawancara dengan Bapak Henry Sugianto Paru, S.H., Kepala Seksi Hubungan Hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, pada 6 Januari 2018.

B. Proses Pendaftaran Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan

1. Pelepasan Hak atas Tanah Adat pada Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat

Penguasaan hak atas tanah adat pada masyarakat adat suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat dilakukan berdasarkan garis keturunan secara patrilineal. Di masyarakat adat tersebut dikenal sebuah Lembaga Masyarakat Adat (LMA), yang secara umum memiliki tugas untuk:

1. mengkoordinir, mengurus, dan menyelesaikan permasalahan kehidupan yang berkaitan dengan adat istiadat dan hukum adat setempat;
2. menjadi wakil bagi komunitas masyarakat adat untuk melakukan hubungan keluar, selama terakit dalam hal menyangkut kepentingan adat;
3. mengelola hak-hak adat, dan harta kekayaan adat untuk meningkatkan kemajuan dan taraf hidup masyarakat adat suku Moi kearah yang lebih baik.

Secara yuridis pengakuan dalam peraturan normatif belumlah ada yang menerangkan secara eksplisit mengenai Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi ini, akan tetapi lembaga adat ini diakui secara de facto oleh masyarakat adat suku Moi dengan sengaja dibentuk, dan tumbuh berkembang secara wajar dalam kehidupan masyarkat adat suku Moi.

Di Kabupaten Sorong sendiri kantor Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi ini terletak di distrik Aimas yang menjadi ibukota Kabupaten Sorong, tepatnya terletak di poros Jalan Raya Aimas-Klamono Km 20, jalan yang menghubungkan antara distrik Aimas dengan distrik Klamono. Kantor lembaga

adat ini didirikan pada tahun 2002 yang merupakan cabang dari kantor Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi Kota Sorong yang telah berdiri sebelumnya. Struktur kepengurusan lembaga adat ini berasal dari hasil keputusan sidang adat yang dilakukan oleh para tokoh adat masyarakat suku Moi, yang berasal dari setiap anggota marga suku Moi. Struktur kepengurusan pada Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi ini terdiri dari:

1. Ketua Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi;

   Ketua Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi memiliki kewenangan untuk mengatur hubungan masyarakat adat suku Moi, baik dalam hubungannya antar marga maupun dalam hubungannya dengan masyarakat luar. Selain itu ketua adat juga memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dalam sidang adat yang dilakukan, seperti permasalah mengenai perang antar suku, pembunuhan, penentuan batas wilayah kekuasaan, pengaturan bidang pertanian dan pengairan, dan lain sebagainya.

2. Sekretaris Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi;

   Seorang sekretaris memiliki wewenang dalam bidang admistrasi. Tugas sekretaris adat adalah membuat surat-surat pengurusan adat, dan melakukan koordinasi untuk dilakukannya pertemuan-pertemuan antar marga.

3. Bendahara Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi;

   Bendahara memiliki kewenangan dalam bidang keuangan, tugas seorang bendahara adalah melakukan pencatatan terhadap pemasukan dan pengeluaran kantor. Pemasukan biasanya diperoleh dari dana hibah

pemerintah daerah, atau secara sukarela dari masyarakat adat, sedangkan pengeluran rutin dilakukan untuk biaya operasional kantor LMA.

4. Biro adat/ Biro hukum adat;

   Biro adat/ biro hukum adat memiliki kewenangan dalam hal pengurusan sengketa misalnya dalam pengurusan tanah yang bersengketa, kasus-kasus kriminal seperti pembunuhan, hingga kasus-kasus sosial seperti kehamilan di luar nikah.

Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi merupakan lembaga yang diakui berhak untuk mengeluarkan sebuah surat pelepasan adat terhadap tanah-tanah adat suku Moi. Pada proses pelepasan adat ini, seseorang yang akan melepaskan hak atas tanah adat yang dikuasainya akan memohonkan persetujuan secara tertulis kepada Lembaga Masyaraat Adat (LMA) Malamoi, dengan didahului adanya upacara adat yang disebut dengan *timai*.

Makna dari adanya upacara *timai* yakni permohonan izin kepada leluhur mereka untuk diperbolehkan mengalihkan penguasaan tanah adat mereka kepada pihak lain, dan terhindar dari hal-hal yang dianggap buruk. Upacara adat ini harus dihadiri oleh para tokoh adat, dan pihak-pihak lain yang dianggap berpengaruh dalam marga mereka. Pada upacara *timai* akan disajikan pula berbagai jenis sesaji atau persembahan, seperti sirih, pinang, kapur, ayam putih, piring putih, dan kain putih. Makna warna putih disini melambangkan hati yang tulus dan bersih,

sehingga dalam proses pelepasan tanah adat mereka tidak ada unsur atau niat buruk terhadap kelangsungan kehidupan suku kedepannya.[23]

2. Proses Pendaftaran Tanah (Hak Milik) di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat

Setelah terbitnya surat pelepasan adat yang telah disetujui oleh ketua marga, ketua Lembaga Masyarakat Adat (LMA), dan pihak kecamatan atau distrik, maka secara sah akan menjadi sebuah bukti tertulis alas bukti hak yang akan digunakan dalam proses pendaftaran hak. Ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tentang tata cara pembuktian hak lama untuk keperluan pendaftaran yang berasal dari tanah konversi. Secara umum penguasaan atau pemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan:

1. bukti-bukti tertulis;
2. keterangan saksi dan/ atas pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi, dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, dan hak-hak lain yang membebaninya.

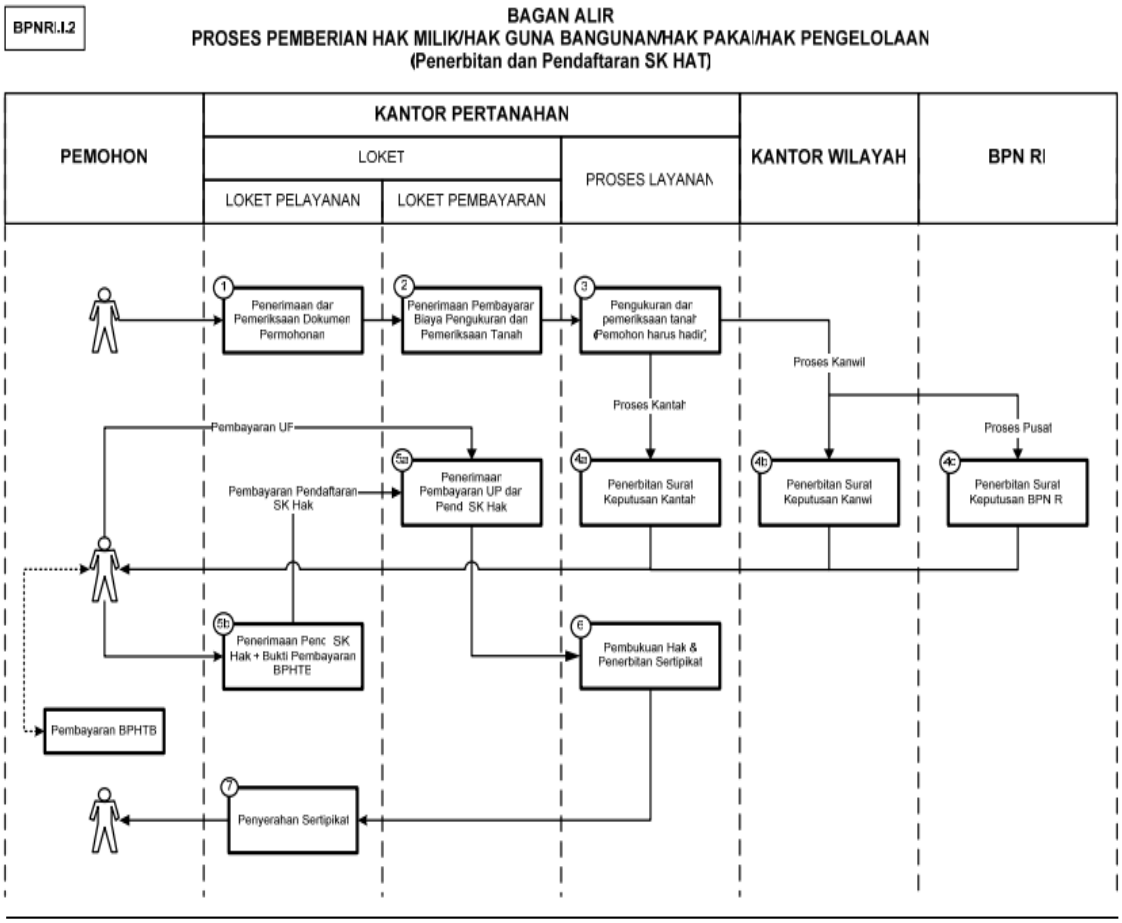
Adanya surat pelepasan adat yang dikeluarkan oleh Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi berdasarkan ketentuan tersebut akan digolongkan sebagai bentuk bukti tertulis terhadap penguasaan atas tanah.

[23]Hasil wawancara dengan Bpk. Coenerlis Usily, Ketua Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi cabang Aimas, pada 20 Desember 2017.

Akan tetapi hingga saat ini keabsahan surat pelepasan adat yang dikeluarkan oleh lembaga adat tersebut terkadang menemui kendala. Berdasarkan kenyataan yang terjadi di lapangan masih banyak ditemukan surat pelepasan adat ganda untuk satu bidang tanah. Hal ini terjadi karena bentuk pengakuan terhadap kepemilikan atas tanah pada suku Moi dapat dilakukan berdasarkan keterangan lisan semata. Selain itu lembaga adat juga belum memiliki sarana pemetaan yang memadai untuk menginventarisasi tanah-tanah milik adat.[24]

Setelah seseorang memiliki surat pelepasan adat sebagai bukti kepemilikan atas tanah, selanjutnya akan dilakukan proses pendaftaran tanah pada kantor pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong merupakan instansi yang berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Sorong. Pelaksanaan proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Sorong mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tata cara proses pemberian hak milik yang dilakukan oleh kantor pertanahan, dapat dilihat dalam gambar sebagai berikut:

[24] Hasil wawancara dengan Bapak Henry Sugianto Paru, S.H., Kepala Seksi Hubungan Hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, pada 6 Januari 2018.



Gambar 3.1 Alur Proses Pemberian Hak Milik Pada Kantor Pertanahan[25]

Berdasarkan alur gambar di atas dalam proses pemberian hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. pemohon datang ke kantor pertanahan, kemudian diharuskan mengisi formulir, dan dilakukan pemeriksaan dokumen penunjang;
2. dilakukan proses pembayaran biaya pengukuran, dan pemeriksaan tanah yang akan dimohonkan haknya;

[25] Lihat Lampiran ke- III Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

3. setelah dilakukannya pembayaran akan dilakukan proses pengumpulan data fisik, yakni dengan melakukan pemeriksaan, dan pengukuran bidang tanah yang akan didaftarkan/ dimohonkan haknya.

   Kegiatan pengukuran dan pengumpulan data fisik ini dilakukan dengan:

   a. pembuatan peta dasar bidang yang akan dilakukan pendaftaran;
   b. melakukan penetapan batas bidang-bidang tanah yang akan didaftar;
   c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta;
   d. pembuatan daftar tanah;
   e. pembuatan surat ukur.

4. setelah keseluruhan data fisik terkumpul, maka akan segera diterbitkan :

   a. Surat Keputusan Penetapan Hak dari Kantor Pertanahan;
   b. Surat Keputusan Penetapan Hak dari Kantor Wilayah Kemetrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional;
   c. Surat Keputusan Penetapan Hak dari Kementrian Agraria Dan Tata Rung/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

5. setelah terbit surat keputusan penetapan hak, pemohon diwajibkan melunasi beban pajak, bukti pembayaran BPHTB dan Surat Keputusan Hak akan diproses kembali di kantor pertanahan sebagai syarat pembukuan hak dan penerbitan sertifikat;

6. setelah semua persyarat dipenuhi maka kator pertanahan akan segera melakukan pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

1. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
2. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
3. Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28.

ketentuan ini mengamanatkan bahwa kantor pertanahan wajib membukukan setiap jenis hak atas tanah yang lahir;

7. Setelah sertifikat terbit, kemudian pihak kantor pertanahan akan menyerahkannya pada pemohon hak atas tanah sebagai jaminan hukum atas bidang tanah yang dimiliki atau dikuasainya.

3. Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat

Berdasarkan kondisi yang ada di lapangan, kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Sorong saat ini belum dapat mecapai target yang ditetapkan oleh pemerintah, baik melalui pendaftaran tanah secara sporadik, maupun pedaftaran tanah secara sistematis. Hal ini dikarenakan adanya kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Sorong, kendala tersebut adalah sebagai berikut:

1. adanya anggapan masyarakat bahwa pengurusan pendaftaran tanah merupakan proses yang rumit, dan berbelit-belit;

2. adanya anggapan masyarakat bahwa proses pendaftaran tanah memerlukan waktu yang rekatif lama;
3. kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah;
4. kurangnya fasilitas, dan prasarana pendukung proses pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Sorong;
5. kurangnya sumber daya manusia/ tenaga professional baik teknis maupun administratif dalam proses pendaftaran tanah yang ada di kantor pertanahan;
6. struktur topografi, dan kondisi geografis wilayah Kabupaten Sorong yang masih sulit dijangkau dengan bebera pa moda transportasi;
7. masih kuatnya pengaruh hukum adat/ kebijakan Dewan Adat terutama terkait dengan bidang pertanahan di wilayah Kabupaten Sorong.[26]

C. Peran Notaris dalam Pelepasan Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan pada Suku Moi

1. Proses Pelepasan Hak atas Tanah

Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan dasar hukum bagi notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Akta berfungsi sebagai alat bukti tertulis adanya suatu peristiwa yang dilakukan oleh para pihak.

[26]Hasil Wawancara dengan Bapak Henry Sugianto Paru, S.H., Kepala Seksi Hubungan Hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, pada 6 Januari 2018.

Pada proses pelepasan hak atas tanah adat di suku Moi saat ini telah mengalami perkembangan dari segi yuridis. Mulai banyak proses asimilasi dengan warga masyarakat di luar suku membuat proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi lebih kompleks. Jabatan notaris mulai mendapat peran tersendiri dalam proses tersebut.

Para pihak yang akan mengadakan proses peralihan hak datang kepada notaris untuk dibuatkan akta yang dapat menggambarkan apa yang akan mereka lakukan dalam proses ini. Notaris akan mengakomodir keinginan para pihak dengan diterbitkannya akta pernayataan pelepasan hak atas tanah adat.[27] Struktur pembuatan akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat ini sesuai dengan ketentuan yang terkandung dalam Pasal 38 UUJN Ayat (1) yang terdiri dari bagian kepala akta, badan akta, dan bagian akhir akta. Awal akta notaris harus memuat hal-hal sebagai berikut:

1. judul akta;
2. nomor akta;
3. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;
4. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

Pada bagian awal akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat dituangkan dengan kalimat yang berbunyi sebagai berikut:

PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT

Nomor :

[27] Wawancara dengan Ibu Irnawati Nazar, S.H., Notaris di Sorong pada 20 Desember 2017.

Pada hari ini, ……tanggal……..(…-….-…..) pukul …….. WIT (Waktu Indonesia Bagian Timur).

Berhadapan dengan saya, ……, Sarjana Hukum, Notaris di Sorong dengan dihadiri saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini.

Selanjutnya pada bagian badan/ isi akta memuat indentitas para pihak dan kedudukannya serta klausula yang merupakan kehendak, dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Secara khusus dalam badan atau isi akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat yang dibuat oleh notaris berisi mengenai hal pernyataan hak dan tanggung jawab kedua belah pihak, biaya-biaya yang timbul dalam proses pelepasan hak atas tanah adat, pernyataan perbedaan luas wilayah, dan domisili hukum yang dipilih. Bagian isi akta dituangkan dalam kalimat sebagai berikut:

1. Tuan ……

   Pemegang Kartu Nomor Induk Kependudukan : …….., Warga Negara Indonesia.

   Selanjutnya akan disebut juga Pihak Pertama.
2. Tuan……

   Pemegang Kartu Nomor Induk Kependudukan:…….., Warga Negara Indoensia.

Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak……

Selanjutnya akan disebut juga Pihak Kedua.

Selanjutnya mengenai objek, dan dasar bagi notaris untuk membuat akta pernyataan pelepasan hak atas tanah ini adalah surat pelepasan adat dan surat bukti kepemilikan tanah adat yang diketahui atau disahkan oleh Lembaga Masyarakat Adat Malamoi yang klasulanyan dituangkan pada bagian premise akta. Bagian premise akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat dituangkan dengan kalimat sebagai berikut :

Penghadap tersebut terlebih dahulu menerangkan bahwa:

1. Pihak pertama adalah pemilik dan yang berhak atas:

Sebidang tanah seluas…….. m^2(……meter persegi), terletak di Provinsi Papua Barat, Kota…… , Distrik ……., Kelurahan ……..…… Setempat dikenal Jalan……., berdasarkan Surat Pernyataan Bukti Kepemilikan Adat yang diketahui/ disahkan oleh Dewan Adat Papua Wilayah Malamoi Kota/Kabupaten Sorong, tertanggal ……., dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebalah utara berbatasan dengan : Jalan……
- Sebelah timur berbatasan dengan : Jalan……...
- Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan……..
- Sebelah barat berbatasan dengan : Jalan……..

Demikian berikut segala turutannya yang ditempatkan di atas tanah tersebut.

2. Bahwa pihak pertama menerangkan dengan ini mengoperkan/ memindahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua yang menerangkan dengan ini menerima pengoperan/ pemindahan dari pihak pertama.
3. Selanjutnya penghadap menerangkan bahwa pemindahan dan penyerahan hak atas ini dilangsukan dan disetujui dengan penggantian kerugian oleh pihak kedua sebesar Rp……..000.000,00 (…….ratus juta rupiah) yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua sebelum akta ini ditandatangani, dengan memberikan kwitansi tersendiri sebagai bukti pelunasannya.

Selanjutnya ketentuan pasal demi pasal berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Apa yang dipindah dan diserahkan dengan akta ini berpindah menjadi haknya pihak kedua terhitung tanggal hari ini, sehingga pihak kedua berhak menjalankan hak-hak atas tanah tesebut dan pihak kedua mulai hari ini menggantikan pihak pertama dalam kedudukannya dan segala hal yang berkaitan dengan hak-hak tanah atas tanah tersebut dan segala sesuatu yang ada didalamnya.

Pasal 2

Apa yang dipindahkan dan serahkan pihak pertama dengan akta ini berpindah kepada pihak kedua mendapatnya pada hari ini dan segala

keuntungan atau kerugian yang didapat atau diderita dengannya mulai hari ini menjadi beban yang dipikul dan ditanggung pihak kedua.

Pasal 3

Pihak pertama menjamin pihak kedua, bahwa apa yang dipindahkan atau diserahkan dengan akta ini benar haknya pihak pertama dan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah tersebut baik sekarang maupun di kemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak manapun.

Pasal 4

1. Segala biaya berkenaan dengan pemindahan dan penyerahan ini, dipikul dan dibayar oleh pihak kedua.
2. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan nyata pada hari ini oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam keadaan kosong tanpa penghuni.

Pasal 5

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akra ini dengan hasil pegukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukjran instansi Badan Pertanahan Nasional dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Pasal 6

Mengenai akta ini dengan segala akibatnya serta pelaksanaanya, para penghadap memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitra Pengadilan Negeri Sorong di Sorong.

Serta bagaian akhir atau penutup akta harus memuat hal-hal sebagai berikut:

1. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m, yang berbunyi :

   > membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk membuat akta wasiat dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;

   serta ketentuan dalam Pasal 16 ayat (7), yang berbunyi:

   > Pembacaan akta sebagaimana dimaksud diatas tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris;

2. uraian tentang penandatanganan, dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
3. nama lengkap, tempat, dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;

4. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Adapun bagian akhir akta dalam akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat dituangkan dengan kalimat sebagai berikut :

----------DEMIKIAN AKTA INI----------

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Sorong pada hari dan tanggal tersebut pada kepala akta ini, dengan dihadiri oleh :

1. Tuan……

   Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :……...
2. Tuan……

   Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: …….

   Keduanya pegawai Notaris sebagai saksi-saksi.

   Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi maka ditantangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan saya, Notaris.

   Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.

   Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.

Dibuatnya akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat ini diharapkan mampu menjadi sebuah alat bukti yang memiliki kekuatan sempurna dan

mengikat apabila suatu saat terjadi sengketa terhadap tanah yang menjadi objek peralihan. Pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu.[28]

Supaya menjadi alat bukti yang sempurna dan mengikat, akta autentik yang dibuat oleh seorang notaris harus memenuhi beberapa unsur kekuatan pembuktian. Adapun unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut:

1. kekuatan pembuktian lahir;

   kekuatan pembuktian lahir berarti kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir akta itu sendiri, dan sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa* yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya;[29]

2. kekuatan pembuktian formil;

   akta autentik menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, komparan, dan tempat akta dibuat, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN . Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar ,dan dialami sendiri oleh notaris dalam menjalankan jabatannya;

3. kekuatan pembuktian materiil;

[28] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Yogyakarta: Liberty. 1993. Hlm. 109.

[29] *Ibid*, Hlm.109.

secara hukum suatu akta autentik memberi kepastian tentang peristiwa bahwa notaris atau para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

Apabila suatu akta autentik ternyata tidak memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil, maupun materil, dan tidak memenuhi syarat otentisitas maka akta autentik tidak lagi disebut sebagai akta autentik melainkan hanya akta di bawah tangan. Kekuatan akta autentik akan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 41 UUJN, yang berbunyi:

> Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Selain itu notaris dalam menjaga otensitas akta yang dibuatnya haruslah memenuhi syarat yang terdapat dalam peraturan undang-undang. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta adalah sebagai berikut:

1. para penghadap telah memenuhi syarat minimal berusia 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum, menghadap notaris di wilayah kerja notaris yang bersangkutan tersebut;
2. para penghadap tersebut harus dikenal notaris atau diperkenalkan padanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun, atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum, atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya;
3. para penghadap mengutarakan maksudnya;
4. notaris mengkonstatir maksud dari para penghadap dalam sebuah akta;

5. notaris membacakan susunan kata dalam bentuk akta kepada para penghadap dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan;
6. segera setelah akta dibacakan para penghadap, saksi dan notaris kemudian membubuhkan tandatangannya, yang berarti membenarkan apa yang termuat dalam akta tersebut, dan penandatanganan tersebut harus dilakukan pada saat tersebut.

Berdasarkan hasil yang ditemukan di lapangan, akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat sebagian besar dibuat oleh para pihak yang bukan berasal dari suku Moi atau badan hukum yang berkedudukan di wilayah Kabupaten Sorong. Hal ini dilakukan sebagai bentuk pemberian jaminan hukum bagi para pihak yang akan melakukan pengalihan hak atas tanah dikarenakan luasnya tanah yang akan menjadi objek peralihan.

Selain pembuatan akta pernyataan peralihan hak atas atas tanah adat, seorang notaris juga memiliki peranan lain. Notaris telah dianggap sebagai salah satu jabatan terhormat bagi masyarakat. Ketika akan melakukan proses pelepasan hak atas tanah adat tidak jarang seorang notaris akan diundang dalam upacara adat *timai*. Notaris diminta menyaksikan dan mengikuti proses pelepasan adat yang dilakukan oleh para pihak. Hingga apabila dalam berjalannya terdapat sengketa terhadap objek tanah adat tersebut, notaris akan selalu diminta memberikan

masukan dan penilaiannya. Dari sinilah sangat jelas tergambar besarnya kepercayaan masyarakat terhadap jabatan notaris.[30]

Notaris akan memenuhi keinginan para pihak tersebut sebagai bentuk pemenuhan kewajiban jabatannya. Kewajiban dalam hal memberikan pelayanan, dan pengabdian kepada masyarakat seperti yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 angka 6 Kode Etik Notaris yang mengharuskan notaris untuk mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.

2. Kendala yang Dihadapi Notaris dalam Pelepasan Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan

Ketika seorang notaris menjalankan tugas, dan wewenangnya sebagai pejabat umum untuk membuat akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat pada suku Moi di Kabupaten Sorong ditemui juga beberapa permasalahan. Kendala yang terjadi ketika seorang notaris membuat akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat adalah terhadap objek tanah yang dirasa belum jelas dan pasti, karena batas wilayah tanah adat hanya berdasarkan tanda-tanda alam semata, seperti batas pohon, sungai, batu, keterangan saksi, dan lain-lain.[31]

Hal ini dianggap akan berpotensi menjadi sebuah konflik, apabila pihak penerima pelepasan akan melakukan proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan, kemudian hasil pengukuran kantor pertanahan tidak sama dengan apa yang tertuang dalam surat pelepasan adat yang diterbitkan oleh Lembaga

[30] Hasil Wawancara dengan Ibu Retna Prabawati, S.H.,M.Kn., Notaris di Sorong, pada 20 September 2017.

[31] Hasil wawancara dengan Ibu Retna Prabawati, S.H, M.Kn., Notaris di Sorong pada 20 September 2017.

Masyarakat Adat (LMA) Malamoi. Tidak jarang masyarakat akan menyalahkan notaris yang bersangkutan apabila terjadi permasalahan terhadap batas wilayah tersebut, meskipun notaris telah memberikan pemahaman dan pengertian kepada para pihak ketika menghadap meminta pembuatan akta tersebut.

Terhadap hal tersebut notaris akan mengambil tindakan sebagai langkah antisipasi. Bentuk perlindungan yang dilakukan seorang notaris terhadap permasalahan tersebut, ialah pada akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat notaris akan memasukkan klausula dalam pasal-pasal yang berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan".

Adanya klausula tersebut dianggap akan memberikan sebuah perlindungan bagi jabatan notaris. Meskipun akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat ini merupakan bukti yang sempurna dan mengikat, pada praktik di lapangan para penghadap yang telah memiliki akta notariil pernyataan pelepasan hak atas tanah adat yang akan melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, tetap akan diminta menunjukkan surat pelepasan adat yang diterbitkan oleh Lembaga Masyarakat Adat (Malamoi) oleh pihak kantor pertanahan.[32]

[32] Hasil wawancara dengan Bapak Henry Sugianto Paru, S.H., Kepala Seksi Hubungan Hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, pada 6 Januari 2018.

Hal ini menunjukkan surat pelepasan adat yang diterbitkan oleh Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi tetap diakui sebagai bukti tertulis kuat dan tidak terganti yang berfungsi sebagai alas hak seperti yang tercantum dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun pemohon telah memiliki akta notariil pernyataan pelepasan hak atas tanah adat. Selain itu masih kuatnya pengaruh adat istiadat dalam kehidupan masyarakat di wilayah Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat pihak kantor pertanahan tidak serta merta dapat mengabaikan eksistensi kebijakan lembaga adat dalam bidang pertanahan.

D. Beberapa Permasalahan yang Muncul dan Penyelesaiannya dalam Pendaftaran Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan

1. Bentuk Permasalahan Pertanahan terkait Pendaftaran Hak atas Tanah Adat

Dewasa ini terlihat semakin banyak tergesernya hak-hak masyarakat adat terhadap tanah mereka. Hal ini dikarenakan semakin banyaknya persebaran penduduk pendatang ataupun perusahan-perusahan yang berasal baik dalam maupun luar negeri mulai melakukan kegiatan usahanya secara besar-besaran. Disamping itu target pemerataan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah semakin gencar dilaksanakan.

Kegiatan yang dilakukan di atas tersebut pada dasarnya sangat rentan terhadap konflik dibidang pertanahan. Pada sebuah rangkaian proses pendaftaran tanah dikenal adanya *clean and clear principle, clear* bermakna bahwa penetapan

sebuah hak atas tanah harus bersih dari pelanggaran hukum manapun, dan *clean* bermakna bahwa harus bebas dari pendudukan, penguasan atau kepentingan pihak manapun.[33]

Pengabaian terhadap prinsip ini akan berdampak pada terbentuknya suatu kejahatan, kesalahan, atau pidana. Secara teoretis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yakni dengan proses litigasi dan non litigasi. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian kasus melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (adversarial) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa.[34] Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ BPN sangatlah berperan dalam proses penyelesaian kasus-kasus pertanahan proses non litigasi melalui mekanisme mediasi. Banyak permasalahan mengenai sengketa pertanahan terutama yang berkaitan dengan tanah adat diselesaikan dengan baik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong. Kriteria mengenai kasus pertanahan diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ BPN RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang berbunyi:

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai

[33] Gunanegara. Hukum Pidana Agraria. *Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Dan Ancaman Hukuman Pidana.* Jakarta : *Tata Nusa*. 2015.Hlm 7.

[34] Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.2003. Hlm. 3.

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.

Adapun bentuk kasus pertanahan yang tercatat dan masih ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1 Data Jumlah Sengketa Diterima Tahun 2017

No	PARA PIHAK		OBYEK SENGKETA			MASALAH
	PELAPOR	TERLAPOR	LOKASI	LUAS	STATUS	
1	Srinatun	Agus Sutanto	Kelurahan Malawili	7.500 m^2	Hak milik No.982/ Malawali.	Tanda tangan yang ada dalam Akta Jual Beli dinilai palsu.
2	Rais Ridjaly	Salmon Osok	Jalan Tren	5.000 m^2	Tanah hak adat (pelepasan adat).	Terlapor telah menjual kembali tanah milik adat kepada pihak lain.
3	Wisono Hadi Hermanto	Suliswati	Kelurahan Malawili	294 m^2	Hak milik No.352/ Malawili	Sertifikat Harta Bersama semua menjadi atas nama terlapor.
4	Rahayu Fabanyo	Albiner Sihombing S.T	Kelurahan Malawili	7500 m^2	Hak milik No. 1132/ Malawili	Pelapor memiliki sertifikat pengganti karena hilang,sedangkan terlapor memiliki sertipikat yang hilang.
5	Agus Subandrio	Ibu Purba	Belakang SMP 1 Aimas	1600 m^2	Tanah hak adat (pelepasan	Pemilik tidak menguasai tanahnya.

					adat)	
6	1.M.Yusuf Fachruddin 2.Leonard Kambuya	Nur Asmi Gifelem	Jalan Sorong-Klamono Km.30	5 Ha^2	Tanah hak adat (pelepasan adat)	Pihak Pelapor memiliki putusan pengadilan yang telah *incracht* tetapi fisik masih dikuasai oleh terapor.
7	Pujo Wahyono	1.Muh. Ilyas 2.Budiyono	Kelurahan Malawili	2.500 m^2	Hak milik No.1584/ Malawili	Pihak terlapor membangun bangunan restoran di atas tanah milik pelapor ,dan pelapor tidak menguasai fisik sejak dibeli.
8	Sientje Seilatu	Kardi Bin Yadi	Kel. Majener	15 Ha^2	Tanah milik adat (pelepasan adat)	Pihak pelapor menyatakan bahwa tanah milik terlapor bukan di tempat yang dikuasai sekarang, dan pelapor hendak membangun untuk gereja.
9	Harapan Sidabutar	Nola Rorong	Kelurahan Makbusun	45.136 m^2	SHGB No.01 bekas tanah milik adat (pelepasan adat)	Pihak pelapor menyatakan bahwa terlapor mensertifikatkan tanah di atas tanah

						bekas adat (pelepasan adat) milik pelapor.
10	Marga Kokmala, Marga Kami	PT. Hanurata	Kelurahan Makbusun	126.463 m^2	Hak guna Bangunan No.02	Pihak pelapor merasa bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan milik terlapor telah habis masa berlakunya, sehingga menurut pelapor kembali kepada adat. Sementara objek laporan saat ini masuk dalam daftar inventaris tanah terindikasi terlantar.
				26.081 m^2	Hak Guna Bangunan No.03	
				649.528 m^2	Hak Guna Bangunan No.04	
11	Santi Eva Ester Purba	Hery Bertus Wiradian	Kelurahan Malawili	2500 m^2	Hak milik No.1885/ Malawili	Adanya permasalahan / perselisihan hukum sehubungan dengan tumpang tindih kepemilikan.
12	Alfiyah	Anthonius Chandra	Jalan Kaswari	1000 m2	Hak milik No.1197/ Mariyai	Sertifikat dibalik nama oleh adik pelapor kepada pihak terlapor tanpa persetujuan pelapor.

13	Talib Abdul Karim	Ruben	Distrik Aimas	13.515 m^2	Tanah milik adat (pelepasan adat)	Pelapor merasa ditipu oleh terlapor dalam hal penerbitan sertipikat
14	Andry Arianto	Nola Rorong	Jalan Osok	2.500 m^2	Tanah milik adat (pelepasan adat)	Pihak pelapor menyatakan bahwa terlapor mensertipikatkan Tanah di atas Tanah bekas adat (pelepasan Adat) milik Pelapor
15	Syamsul Bachri	Marwia	Jalan Osok	2500 m^2	Tanah milik adat (pelepasan adat)	Pihak pelapor menyatakan bahwa terlapor mensertifikatkan tanah di atas tanah bekas adat (pelepasan adat) milik pelapor.

Sumber : Bagian Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

Berdasarkan data di atas terdapat 15 (lima belas) kasus yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong selama tahun 2017. Dari keseluruhan kasus-kasus yang ditangani tersebut, permasalahan mengenai hak atas tanah adat masih menjadi hal yang dominan. Hal ini terjadi karena sebagian besar tanah di wilayah Kabupaten Sorong merupakan tanah dengan kekuasaan adat.

Terhadap jenis masalah pertanahan yang ditangani oleh Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dapat membedakan menjadi

3 (tiga) jenis. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang berbunyi:

1. Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.
2. Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
3. Konflik Tanah yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
4. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disingkat Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan.

Berdasarkan ketentuan tersebut semua permasalahan pertanahan yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong akan disebut sebagai kasus pertanahan. Kasus-kasus pertanahan tersebut kemudian akan dikategorikan berdasarkan cakupan dampak yang akan ditimbulkan. Sengketa pertanahan merupakan jenis kasus pertanhan yang tidak menimbulkan dampak yang luas, dan hanya mengikat para pihak yang bermasalah. Konflik pertanahan merupakan jenis kasus pertanahan yang akan menimbulkan dampak yang luas bagi kehidupan masyarakat, tidak hanya mengikat para pihak yang bermasalah saja melainkan pihak lain juga akan dilibatkan dalam permasalahan yang sedang dihadapi. Perkara pertanahan merupakan pengembangan dari jenis kasus pertanahan yang lebih kompleks, sehingga dalam penanganannya membutuhkan keterlibatan

lembaga yudikatif.[35] Terhadap pengklasifikasian jenis kasus pertanahan, instansi Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berwenang untuk menangani masalah sengketa dan konflik pertanahan.

2. Penyelesaian Kasus Pertanahan

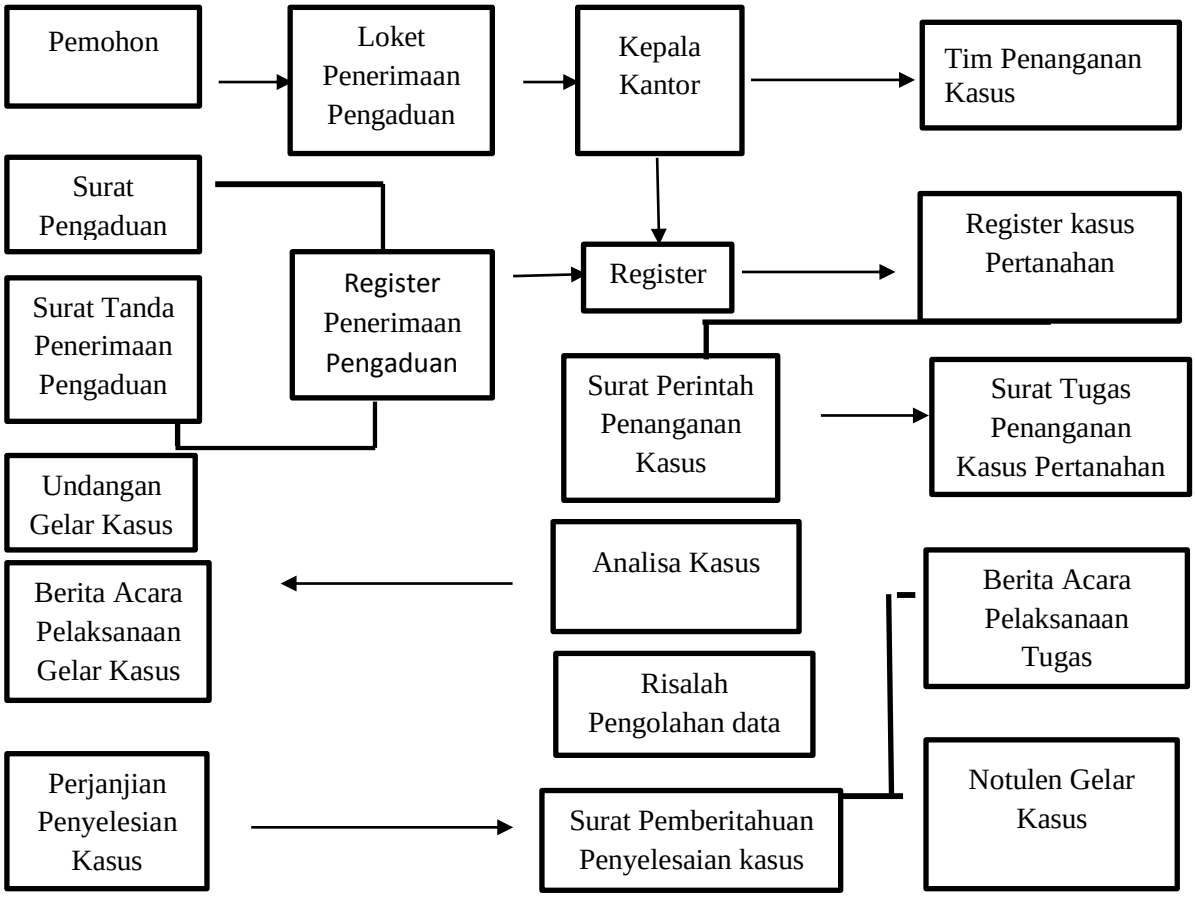
Adanya pengklasifikasian kasus-kasus pertanahan, maka tata cara penyelesaiannya juga akan berbeda. Untuk kasus perkara pertanahan yang dilakukan melalui jalur litigasi, tata cara, dan acara penyelesaian kasus berdasarkan hukum acara perdata di Pengadilan Negeri ataupun di Pengadilan Tata Usaha Negara dimana Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ BPN sebagai pihak. Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong akan menyerahkan penanganan perkara pertanahan pada Pengadilan Negeri Sorong atau Pengadilan Tata Usaha Negara Jayapura. Dalam usaha penanganan perkara pertanahan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, akan melakukan persiapan, dan langkah-langkah sebagai berikut:

1. menerima panggilan sidang (relaas) dari Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara dimana pihak kanor pertanahan sebagai pihak tergugat;
2. pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara sebagai dasar pembuktian gugatan;
3. menyiapkan surat tugas, dan surat kuasa yang dalam hal ini biasanya akan dikuasakan kepada bagian hukum atau bagian penanganan pertanahan;

[35]Hasil wawancara dengan Bapak Henry Sugianto Paru, S.H., Kepala Seksi Hubungan Hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, pada 6 Januari 2018.

4. menyiapkan rumusan gugatan atau jawaban atas guggatan yang akan dibacakan dalam sidang pengadilan;
5. menyiapkan rumusan replik atau duplik yang akan dibacakan dalam sidang di pengadilan;
6. menyiapkan bukti-bukti tertulis guna menunjang dalil-dalil yang dinyatakan dalam sidang pengadilan;
7. menyiapkan saksi dan/ atau ahli;
8. melakukan pemeriksaan setempat;
9. membuat kesimpulan atas penanganan perkara yang dilakukan melalui sidang di pengadilan;
10. melakukan upaya hukum apabila putusan pengadilan dirasa tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Upaya hukum ini dilakukan dengan cara sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yaitu melalui:
    a. perlawanan (verzet) yang dilakukan pada Pengadilan Negeri;
    b. banding yang dilakukan di Pengadilan Tinggi;
    c. kasasi yang dilakukan di Mahkamah Agung;
    d. peninjauan kembali yang dilakukan di Mahkamah Agung.

Sedangkan penyelesaian kasus sengketa dan konflik pertanahan, dapat dilakukan di intern pada kantor pertanahan. Berikut skema penanganan sengketa dan konflik pertanahan pada kantor pertanahan:



Gambar 3.2. Alur Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan

Berdasarkan skema alur di atas dapat dijelaskan dalam proses penanganan sengketa dan konflik perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, seorang pemohon diharuskan mengisi surat pengaduan yang disediakan pihak kantor pertanahan kemudian diserahlan pada bagian loket kemudian akan diberikan tanda terima pengaduan. Pengaduan tersebut akan dicatat dalam register pengaduan, dan diteruskan kepada kepala kantor. Kepala kantor akan menunjuk

tim penanganan kasus. Tim penanganan kasus akan melakukan upaya penanganan dengan melakukan gelar kasus berdasarkan surat perintah dari kepala kantor. Pihak pemohon akan menerima undangan gelar kasus tersebut, untuk kemudian mengikuti proses mediasi. Berdasrkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediasi dilakukan oleh tim penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Setelah gelar kasus dilakukan, tim akan melakukan analisa kasus, apabila proses mediasi berhasil maka para pihak akan membuat perjanjian penyelesaian kasus atau perjanjian perdamaian. Setelah adanya perjanjian penyelesaian kasus tersebut, kemudian akan diterbitkan surat pemberitahuan penyelesaian kasus. Perjanjian penyelesaian kasus atau perjanjian perdamaian selanjutnya akan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Penanganan kasus pertanahan yang kantor pertanahan melalui proses mediasi pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) prinsip utama, yaitu:

1. kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan;

2. keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sedangkan penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi sendiri pada prisnsipnya bertujuan untuk:

1. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
2. pengambilan putusan yang bersifat kolektif, dan obyektif berdasarkan kesepakatan para pihak yang berperkara;
3. meminimalisir adanya gugatan atas hasil penyelesaian sengketa, dan konflik;
4. menampung keinginan, atau pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari pihak-pihak lain;
5. memfasilitasi penyelesaian sengketa, dan konflik melalui musyawarah untuk memperoleh mufakat sesuai amanat yang terkandung dalam Pancasila.

Sebagai mediator kantor pertanahan memiliki peran penting untuk membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing, dan membantu mencari titik temu, serta kesepahaman antara pihak yang bersengketa. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak

dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.[36]

[36]Gary Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia,1995. Hlm.16.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dalam bab sebelumnya dapat ditarik beberapa simpulan, yaitu:

1. Semakin maraknya proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan memicu timbulnya berbagai macam permasalahan pertanahan. Proses pendaftaran tanah yang berasal dari tanah adat di wilayah Kabupaten Sorong dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada praktik di lapangan, proses pendaftaran tanah tidaklah selalu berjalan dengan baik dan lancar. Pihak kantor pertanahan mengalami beberapa kendala seperti kurangnya sarana, dan prasarana pemetaan, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, kurangnya sumber daya manusia baik tenaga teknis maupun administrasi pertanahan, dan kondisi geografis wilayah Kabupaten Sorong yang masih sangat sulit dijangkau secara keseluruhan.
2. Jabatan notaris mulai mendapat peran seiring dengan berkembangnya kegiatan pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong. Para pihak yang salah satunya berasal dari luar suku Moi baik perorangan maupun badan hukum menghadap notaris

untuk membuat akta pernyataan pelapasan hak atas tanah adat. Akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat akan dibuat secara autentik sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hal ini dilakukan supaya akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna. Selain itu seorang notaris juga akan diminta untuk turut meyaksikan prosesi upacara adat *timai* yang dilakukan oleh suku Moi dalam rangka melakukan pelepasan hak atas tanah adat mereka.

3. Penyelesaian permasalahan mengenai pendaftaran pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong dalam hal penyelesaian masalah pertanahan ini akan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Untuk kasus pertanahan yang tergolong dalam sengketa dan konflik pertanahan akan dilakukan upaya mediasi melalui kantor pertanahan, sedangkan pada perkara pertanahan akan diserahkan penanganannya kepada Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Saran

Terhadap kondisi yang telah diuraikan di atas, penulis memberikan saran, yaitu:

1. Kepada Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi, hendaknya segera melakukan inventarisasi, dan pendataan terhadap tanah-tanah adat yang dimiliki oleh marga-marga dari suku Moi di wilayah Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat. Hal ini perlu dilakukan karena laju modernisasi dan pembangunan akan terus menggeser kepemilikan tanah-tanah adat. Selain itu eksistensi kehidupan masyarakat adat juga perlu diperhatikan, secara khusus Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi hendaknya mulai mengajukan rancangan kebijakan kepada pemerintah daerah atau pusat terkait perlindungan, dan hak-hak masyarakat adat terhadap tanah tempat tinggal mereka.
2. Kepada notaris, ketika menjalankan tugas jabatannya agar selalu berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Profesi Notaris. Pembuatan setiap akta autentik haruslah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga apabila diperlukan sebagai bukti di muka persidangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam kasus ini pembuatan akta pernyataan pelepasan hak atas tanah adat haruslah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dikarenakan dengan dibukanya pintu ekonomi global, memungkinkan para pihak melakukan berbagai macam bentuk peralihan hak atas tanah, yang dikahwatirkan adanya dominasi salah satu pihak yang memiliki modal yang kuat akan memperngaruhi kredibilitas dan profesionalitas seorang notaris.
3. Kepada kantor pertanahan, hendaklah melakukan pendekatan lebih instensif, dan menjalin komunikasi yang lebih baik terhadap warga masyarakat di

wilayah Kabupaten Sorong. Hal ini perlu dilakukan mengingat tidak meratanya tingkat pendidikan warga masyarakat di Indoensia, dan adanya sistem kesukuan yang masih kental di wilayah Kabupaten Sorong. Pentingnya pendaftaran tanah hendaklah di sosialisasikan secara berkesinambungan. Selain itu penyederhanaan, dan transparansi dalam sistem pendaftaran tanah hendaknya dilakukan supaya warga masyarakat mulai percaya, dan terbuka terhadap setiap kebijakan yang dilakukan pemerintah. Bahwa apa yang dilakukan pemerintah adalah semata-mata untuk kemajuan, dan kesejahteraan segenap bangsa, dan negara Republik Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

A. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

_____ , *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP No 38 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 2009.

_____ , Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung,2005.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Bazar Harahap, *Posisi Tanah Ulayat Menurut Hukum Nasional*, CV. Yani's,Jakarta, 2007.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia,Sejarah Pembentukan Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya:* Edisi 2007, Djambatan, Jakarta, 2007.

Cst.Kansil, Chrustine Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, CV.Muiasari, Jakarta,2009.

Erna Sriyatun, Waskito, *Pendaftaran Tanah,* Pusat Pendidikan Dan Pelatihan Kemetrian Agraria Dan Tata Ruang, Jakarta, 2015.

Fakultas Hukum UII, *Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir (Tesis) Program Magister Kenotraiatan,* Yogyakarta, 2015.

Farida Fitriyah, *Hukum pengadaan Tanah Transmigras: Kebijakan Pengadaan Dan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Transmigrasi*, Setara Press,Malang ,2016.

Gunanegara, Hukum Pidana Agraria. *Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Dan Ancaman Hukuman Pidana,* Tata Nusa, Jakarta, 2015.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU NO 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,* Refika Aditama, Bandung, 2007.

Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertifkat Tanah: Tanah Hak Milik,Tanah Negara Tanah Pemda, dan Balik Nama*, Mandar Maju, Jakarta, 2009.

I Gede A.B. Wiranata, *Hukum Adat Indonesia Perkembangan Dari Masa Ke Masa*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2005.

Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005.

Mochamad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan Dan kemakmuran Rakyat Indonesia*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Press, Yogyakarta, 2009.

M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*,PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

Raussan Selm St, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif: Tata langkah dan Tekhnik-Tekhnik, Teoritisasi Data*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 2003.

Salim H.S, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Rajawali Press, Jakarta, 2013.

Stephanus Malak, Wa Ode Likewati. *Etnografi Suku Moi Di Kabupaten Sorong*. PT.Sarana Komunikasi Utama, Jakarta, 2011.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Edisi Keempat), Liberty, Yogyakarta, 1993.

Supardi Marbun, Eldi S, *Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan*, Pusat Pendidikan Dan Pelatihan Kementrian Agraria Dan Tata Ruang, Jakarta, 2015.

Max E. Maggie, Hak Atas Tanah, Pusat Pendidikan Dan Pelatihan Kementrian Agraria Dan Tata Ruang, Jakarta, 2015.

Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan: Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Thafa Media, Yogyakarta, 2014.

Yamin Lubis, Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi (Peraturan Pemerintah No 13 Tahun Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Garafika, Jakarta, 2009.

Undang-undang:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria, LN 1960 Nomor.104 TLN Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN 2014 Nomor 3.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN 1997 Nomor 59, TLN Nomor 3696.

PMA/ Ka.BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan LN Nomor 569.

PMA/ Ka, BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftran Tanah LN Nomor 59 TLN Nomor 3696.

Wawancara:

Hasil Wawancara dengan Bapak Cornelis Usily, Ketua Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Kabaupaten Sorong, pada 20 Desember 2017.

Hasil wawancara dengan Bapak Henry Sugianto Paru, S.H., Kepala Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, pada 6 Januari 2018.

Hasil Wawancara dengan Ibu Retna Prabawati, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Sorong, pada 20 September 2017.

DOKUMENTASI

UPACARA ADAT DALAM RANGKA PELEPASAN TANAH ADAT OLEH MARGA/KERET MAKMINI DILOKASI YANG MENJADI OBJEK SENGKETA INI PADA TAHUN 1989.





ADVOKAT, PENGACARA DAN PENASIHAT HUKUM
ROXY MELSEN SURIPATTY, SH. MH
Jln. Basuki Rahmat Km. 12 Kelurahan Klasaman Distrik Sorong Timur Kota Sorong
Telp. (0951) 333270, HP. : 0852 44984372

DOKUMENTASI

UPACARA ADAT DALAM RANGKA PELEPASAN TANAH ADAT OLEH MARGA/KERET MAKMINI DILOKASI YANG MENJADI OBJEK SENGKETA INI PADA TAHUN 1989.





ADVOKAT, PENGACARA DAN PENASIHAT HUKUM
ROXY MELSEN SURIPATTY, SH. MH
Jln. Basuki Rahmat Km. 12 Kelurahan Klasaman Distrik Sorong Timur Kota Sorong
Telp. (0951) 333270, HP. : 0852 44984372

DOKUMENTASI

UPACARA ADAT DALAM RANGKA PELEPASAN TANAH ADAT OLEH MARGA/KERET MAKMINI DILOKASI YANG MENJADI OBJEK SENGKETA INI PADA TAHUN 1989.





ADVOKAT, PENGACARA DAN PENASIHAT HUKUM
ROXY MELSEN SURIPATTY, SH. MH
Jln. Basuki Rahmat Km. 12 Kelurahan Klasaman Distrik Sorong Timur Kota Sorong
Telp. (0951) 333270, HP. : 0852 44984372

DOKUMENTASI

UPACARA ADAT DALAM RANGKA PELEPASAN TANAH ADAT OLEH MARGA/KERET MAKMINI DILOKASI YANG MENJADI OBJEK SENGKETA INI PADA TAHUN 1989.

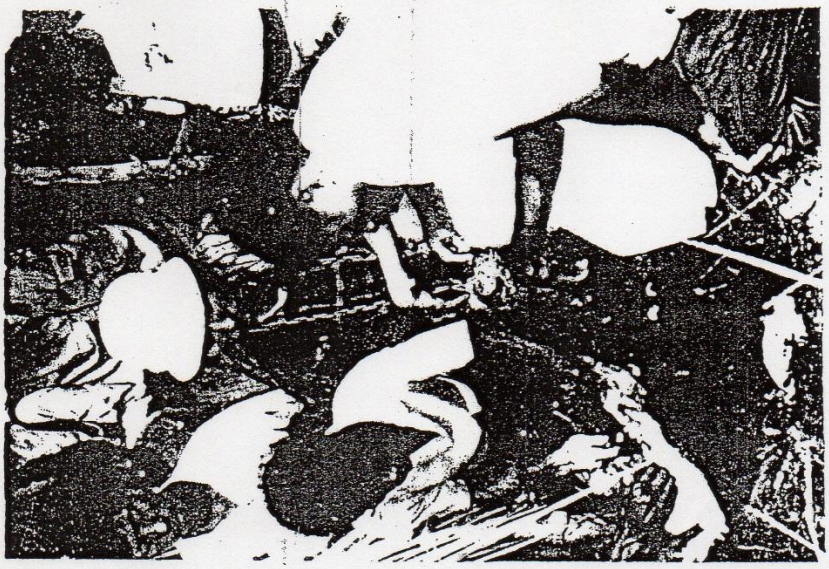


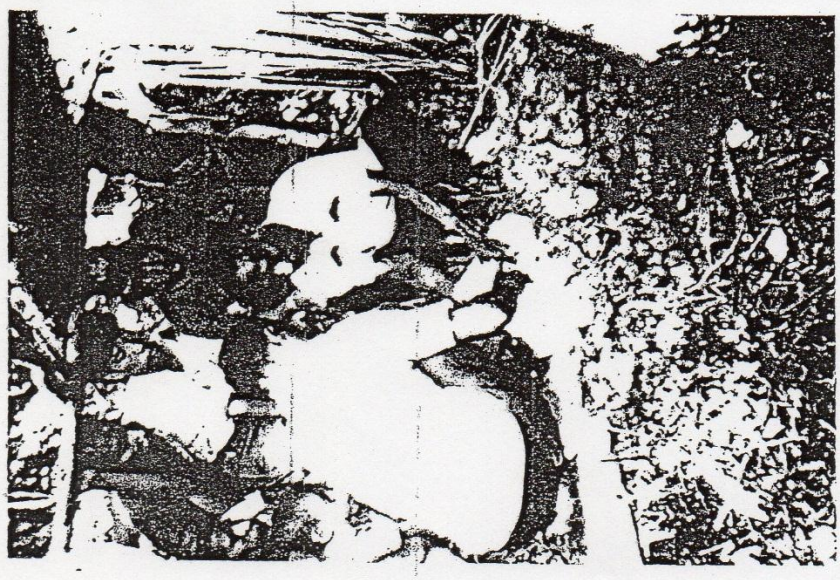


ADVOKAT, PENGACARA DAN PENASIHAT HUKUM
ROXY MELSEN SURIPATTY, SH. MH
Jln. Basuki Rahmat Km. 12 Kelurahan Klasaman Distrik Sorong Timur Kota Sorong
Telp. (0951) 333270, HP. : 0852 44984372

DOKUMENTASI

UPACARA ADAT DALAM RANGKA PELEPASAN TANAH ADAT OLEH MARGA/KERET MAKMINI DILOKASI YANG MENJADI OBJEK SENGKETA INI PADA TAHUN 1989.





ADVOKAT, PENGACARA DAN PENASIHAT HUKUM
ROXY MELSEN SURIPATTY, SH. MH
Jln. Basuki Rahmat Km. 12 Kelurahan Klasaman Distrik Sorong Timur Kota Sorong
Telp. (0951) 333270, HP. : 0852 44984372

SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : HERKANUS MAKMINI .
Umur : 23 TAHUN .
Pekerjaan : T A N I .
Alamat : DESA AIMAS KECAMATAN SORONG .

Adalah yang mempunyai hak atas tanah milik adat, yang terletak di :

Jalan : RAYA SORONG -KLAMONO (KM. 32)KANAN JAL
Desa : A I M A S .
Kecamatan : S O R O N G .
Daerah T.K. II : S O R O N G .

Dengan keterangan sebagai berikut

1. LUAS TANAH : 100 x 500 M . / 50.000 M2 . (5 Ha) .

sesuai dengan Yang diuraikan dalam surat ukur sementara.
Nomor ..... Tanggal ..

BATAS - BATASNYA

- Sebelah Utara : BERBATASAN DENGAN TANAH ADAT SITTI .
- Sebelah Timur : BERBATASAN DENGAN JALAN RAYA SORONG-KLAMONG
- Sebelah Selatan : BERBATASAN DENGAN TANAH ADAT KERET KOKMALA
- Sebelah Barat : BERBATASAN DENGAN TANAH ADAT KERET OKOKMALA

dengan ini kami menyatakan dihadapan Kepala Wilayah Kecamatan Sorong bahwa :

1. Tanah tersebut adalah hak turun - temurun yang kami peroleh dari adat, dan telah menjadi milik Pribadi kami.
2. Tanah tersebut kami lepaskan Hak milik adatnya termasuk tanaman dan tumbuh - tumbuhan yang ada diatas sehingga menjadi tanah langsung dikuasai oleh Negara dan selanjutnya tanah tersebut dapat diproses dengan suatu Hak : MILIK .kepada pemohon (Sebagai pokok yang telah menggantirugi/memberi imbalan kepada adat). Yaitu : HAJI PUJI .
3. Surat Pernyataan ini kami buat dengan penuh kesadaran tampa ada paksaan dari siapapun dan dibuat dengan sebenar - benarnya .

Kantor / / Kecamatan Aimas 15 JULI 1989 .

YANG MENERIMA PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT :
KEPALA WILAYAH KECAMATAN SORONG
(DRS. A.M. MUSTAMIN)
NIP. 010055685

YANG MEMBUAT SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK TANAH ADAT
PEMILIK KERET MAKMINI .
(HERKANUS MAKMINI) .

MENGETAHUI :

1. KEPALA DESA AIMAS .
(KALAIBIN) .

2. MENYAKSIKAN
(KALAIBIN) .

3. TUA TUA ADAT .
(S KOKMALA) .

SURAT - PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Saya : 1. HERKANUS MAKMINI . -bertindak atas nama Keret MAKMINI .
bertempat tinggal, di desa Aimas.
RK / RT -
Disebut pihak pertama (1)

2. HAJI PUJI . -Sama jalan
Disebut pihak kedua (2)

Bahwa sebidang tanah adat (Keret)
terletak di Desa : Aimas
Kecamatan : Sorong
Kabupaten : Sorong

Dengan Batas - Batas

a. Sebelah Utara : BERBATASAN DENGAN TANAH ADAT SIRTI .
b. Sebelah Timur : BERBATASAN DENGAN JALAN RAYA SORONG-KLA
c. Sebelah Selatan: BERBATASAN DENGAN TANAH ADAT KERET KOKM
d. Sebelah Barat : BERBATASAN DENGAN TANAH ADAT KERET KOKM

1. Bahwa Tanah Adat (Keret) MAKMINI . Wilayah DESA AIMAS KECAMATAN SORO
2. Bahwa Tanah Adat (Keret) MAKMINI . Wilayah AIMAS . sudah diserahkan penuh kepada Oknum yang bernama pada tanggal 15 JULI 1989 . dalam surat pernyataan.-
3. Untuk diketahui bahwa : dikemudian hari terjadi tuntutan dari pihak atau keret lainnya, kami akan bersedia mempertanggung jawabkan.
4. Surat pernyataan tersebut akan kami menguatkan kepada :
   a. Saksi - saksi
   b. Membubuhi tanda tangan dalam surat pernyataan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini kami buat atas kebenaran, tanpa dipaksa oleh siapapun, serta tidak di pengaruhi dari pihak - pihak lain.

1. Dari kami buat lima (5) rangkap.
2. Dua rangkap bermeterai tempel dengan nilai Rp. 1000,-
3. Dengan kekuatan hukum yang sama, serta disahkan oleh Kepala Desa Aimas.-

Dikeluarkan di Aimas.
pada tanggal 15 JULI 1989
Yang membuat :

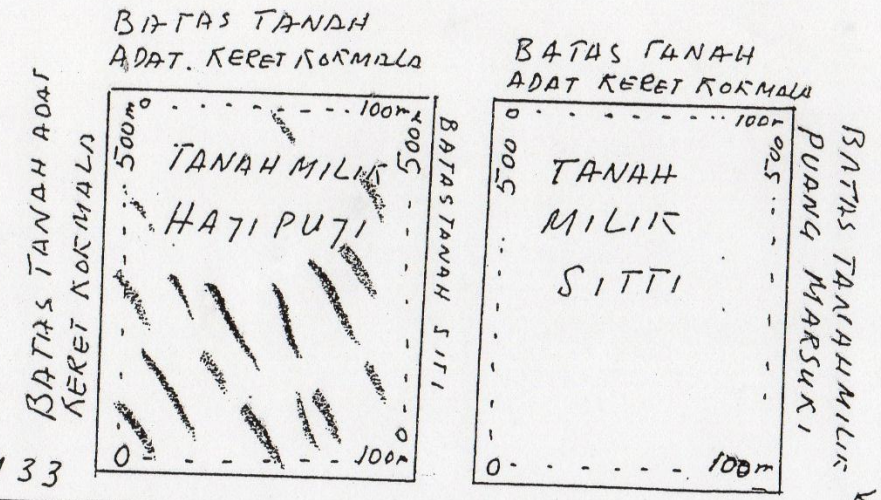
1. HERKANU MAKMINI
2.

Saksi - Saksi :

1. HENDERKUS KOKMAL
2. YORDAN MGA
3.

Mengetahui :
Kepala Desa Aimas,

TANAH DIMAKSUD TERLETAK
DISEBELAH KANAN JALAN
SORONG KLAMONO KM 32,5 - KM



MENGETAHUI
KEPALA WILAYAH
KAMATAN SORONG

CAMAT SORONG
DRS. M. MUSTAMIN.
NIP. 610055685.

MENGETAHUI
KEPALA DESA AIMAS

JONATHAN. KALAIBIN

AIMAS 18 JULI 1989
KETUA LKMD

PETER. KALAIBIN

No. 1

Sudah terima dari HAJI BUDJI.

Banyaknya Uang

Untuk pembayaran : IMBALAN TANAH ADAT SDR. HERKANUS MAKMINI.

AIMAS 12 J.U.L.I.

YANG MENERIMA

(HERKANUS MAKMINI).

Jumlah Rp. 1000.000,

PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT

Nomor :

-Pada hari ini, tanggal

(- -) pukul . WIT (Waktu -----

Indonesia Bagian Timur).- ----------

-Berhadapan dengan saya, IRNAWATI NAZAR, Sarjana Hukum, Notaris di Sorong dengan dihadiri saksi-saksi yang ---- nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini : -------

1. Tuan

-Pemegang Kartu Nomor Induk Kependudukan : ---------

, Warga Negara Indonesia.- ---------

-Selanjutnya akan disebut juga Pihak Pertama.- ------

2. Tuan

-Pemegang Kartu Nomor Induk Kependudukan : ---------

, Warga Negara Indonesia.- ---------

-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan --- hukum dalam akta ini bertindak

-Selanjutnya akan disebut juga Pihak Kedua.- --------

-Penghadap tersebut terlebih dahulu menerangkan bahwa - Pihak Pertama adalah Pemilik dan yang berhak atas : ---

"sebidang tanah seluas . M2 (

satu meter persegi), terletak di Propinsi Papua Barat,

Kota , Distrik Sorong , Kelurahan --
setempat dikenal Jalan , berdasarkan -----
Surat Pernyataan Bukti Kepemilikan Tanah Adat yang ---
diketahui/disahkan oleh Dewan Adat Papua Wilayah -----
Malamoi Kota Sorong, tertanggal -
(- -), dengan batas-batas --
sebagai berikut :----------

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : -
- Sebelah Barat berbatasan dengan :

-demikian berikut segala turutannya yang ditempatkan --
diatas tanah tersebut.- ----------

-Bahwa Pihak Pertama menerangkan dengan ini ----------
mengoperkan/memindahkan hak atas tanah tersebut -------
kepada Pihak Kedua yang menerangkan dengan ini --------
menerima pengoperan/pemindahan dari Pihak Pertama.- ---

-Selanjutnya penghadap menerangkan bahwa ----------
pemindahan dan penyerahan Hak Tanah ini dilangsungkan -
dan disetujui dengan penggantian kerugian oleh Pihak --
Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp. .000.000, ---
(ratus juta rupiah) yang telah diterima oleh Pihak
Pertama dari Pihak Kedua sebelum akta ini ----------
ditandatangani, dengan memberikan kwitansi tersendiri -
sebagai bukti pelunasannya.- ----------

-Bahwa pemindahan dan penyerahan Hak Tanah ini ---------
dilangsungkan dan diterima dengan syarat-syarat sebagai
berikut : ----------

---------- Pasal 1.- ----------

-Apa yang dipindahkan dan diserahkan dengan akta ini -- berpindah menjadi haknya Pihak Kedua terhitung -------- tanggal hari ini, sehingga Pihak Kedua berhak --------- menjalankan hak-hak atas tanah tersebut dan Pihak Kedua mulai hari ini menggantikan Pihak Pertama dalam ------- kedudukannya dan segala hal yang berkaitan dengan Hak - Tanah berikut Surat-surat Hak Tanah atas tanah tersebut dan segala sesuatu yang ada didalamnya.- ----------

---------- Pasal 2.- ----------

-Apa yang dipindahkan dan serahkan Pihak Pertama dengan akta ini berpindah kepada Pihak Kedua mendapatnya pada- hari ini dan segala keuntungan atau kerugian yang ----- didapat atau diderita dengannya mulai hari ini menjadi- beban yang pikul dan ditanggung oleh Pihak Kedua.- ----

---------- Pasal 3.- ----------

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa apa yang --- dipindahkan atau diserahkan dengan akta ini benar ----- haknya Pihak Pertama dan mengenai segala sesuatu yang - berkaitan dengan tanah tersebut baik sekarang maupun di kemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan- dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak atas - tanah tersebut dan karenya Pihak Kedua dengan ini ----- dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan dari pihak manapun.- ----------

---------- Pasal 4.- ----------

-Segala biaya berkenan dengan pemidahan dan penyerahan- ini, dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua.- ----------

-Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan nyata ---
pada hari ini oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ---
dalam keadaan kosong tanpa penghuni.- ----------

---------- Pasal 5.- ----------

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi --
objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran-
oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para ----
pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan ---
Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak ----------
memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan-
saling mengadakan gugatan.- ----------

----------Pasal 6.- ----------

-Mengenai akta ini dengan segala akibatnya serta ------
pelaksanaannya, para penghadap memilih tempat kediaman
hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitra -
Pengadilan Negeri Sorong di Sorong.- ----------

-Para penghadap saya, Notaris kenal.- ----------

---------- DEMIKIAN AKTA INI ----------

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Sorong ----
pada hari dan tanggal tersebut pada kepala akta ini, --
dengan dihadiri oleh : ----------

1. Tuan NAWAWI RAHAJAAN, Sarjana Hukum, Pegawai Notaris,
   lahir di Frawav, pada tanggal lima belas Pebruari --
   seribu sembilaan ratus enam puluh enam (15-02-1966)-
   bertempat tinggal di Sorong, Jalan F. Kalasuat, ----
   Rukun Tetangga 02, Rukun Warga V, Kelurahan --------
   Malaingkedi, Kecamatan Sorong Timur, Kota Sorong, --
   Propinsi Papua Barat.- ----------
   -Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : ----------
   474.4/27.897/MLK-ST/2004, Warga Negara Indonesia.- -
2. Tuan NITO ARISTYAWAN, Ahli Madya, Pegawai Notaris,--
   lahir di Sukoharjo, pada tanggal delapan belas -----
   Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh ---
   (18-12-1977), bertempat tinggal di Sorong, Jalan----
   Madukoro Km.12, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 013,
   Kelurahan Klasaman, Kecamatan Sorong Timur, Kota ---
   Sorong, Propinsi Papua Barat.----------
   -Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : ----------
   9271021812770001, Warga Negara Indonesia.- ---------

-Keduanya Pegawai Notaris sebagai saksi-saksi.- -------
-Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada -
para penghadap dan saksi-saksi maka ditanda-tangani ---
oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.- --
-Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.- ----------
-Minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna.
-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.- -------

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. Identitas Pribadi

Nama : Fitriana Eka Yunita, S.H.

Tempat, tanggal lahir : Yogyakarta, 17 Juni 1989

Alamat : Jalan Gabus V/14 Minomartani, Ngaglik, Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta

Agama : Islam

Status Perkawinan : Menikah

Nomor Handphone : 082119773940

Email : fitrianaekay@gmail.com

II. Pendidikan

No	Jenjang Pendidikan	Instansi	Tahun
1	SD	SD Tarakanita 1 Bumijo	1995 – 2001
2	SMP	SMP Negeri 14 Yogyakarta	2001 - 2004
3	SMA	SMA Muhammadiyah 2 Yogyakarta	2004 - 2007
4	Strata 1	Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta	2007 - 2011