



SEKILAS TENTANG SERTIFIKASI TANAH DI ACEH

HIDUP dan kehidupan memang tidak pernah bisa terlepas dari tanah dimana kita akan tinggal dan menjalankan aktivitas. Ada banyak cara yang bisa dilakukan oleh manusia agar mereka bisa menetap di atas satu bidang tanah, misalnya dengan meminta izin tinggal atau menumpang, bisa juga dengan menyewa atau bahkan dengan membeli tanah tersebut.

Undang-undang Indonesia mengatur bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta mendapat manfaat lainnya. Menurut Undang-Undang No 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20). Hal ini serupa dengan hak milik di negara-negara Barat. Tanah didaftarkan, dialihkan, diwariskan dan dijadikan jaminan hutang. Hak sekunder, seperti hak pakai dan hak sewa, juga dapat diberikan atas tanah.

Di Indonesia sendiri ada dua sistem hukum yang berlaku untuk hukum tanah, yaitu hukum adat dan serangkaian perundang-undangan resmi yang mengatur tentang hak milik tanah dan pendaftarannya. Pada tahun 1960, pemerintah pusat telah menerapkan sistem pendaftaran tanah dimana hak milik tanah harus disahkan dan dicatat dalam daftar nasional. Namun, karena proses ini tidak wajib, terlalu kompleks dan memakan biaya yang mahal, mayoritas transaksi tanah di Indonesia diatur oleh proses-proses adat dan tetap tidak terdaftar.

Dampak dari banyaknya tanah yang tidak terdaftar ini bisa dilihat dari bencana alam yang terjadi di Aceh. Bencana tsunami yang melanda Aceh mengakibatkan kurang lebih 400 ribu bidang tanah rusak dan hilang. Besarnya jumlah tanah yang tidak tercatat dengan resmi dan hilangnya catatan tertulis yang disertai musnahnya tanda batas tanah membuat proses penentuan kepemilikan tanah adat, ataupun tanah yang terdaftar, menjadi sulit.

Dalam upaya menjamin perlindungan hukum dan percepatan pemulihan hak keperdataan masyarakat di Aceh, khususnya di lokasi bencana gempa dan tsunami, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis berbasis masyarakat melalui program RALAS (Reconstruction of Aceh Land Administration System) dengan bantuan dana dari negara-negara Multi Donor Fund (MDF) dan APBN (Anggaran Pendapatan Belanja Negara).

Pelaksana Tugas Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Ka.Kanwil BPN) Aceh, Nurul Bahri, S.H, mengatakan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis berbasis masyarakat adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek tanah yang berada diseluruh wilayah suatu desa/gampong yang ditetapkan sebagai lokasi bencana, dalam rangka rekonstruksi bidang tanah dan kepemilikan tanah korban bencana.

Pendaftaran tanah secara sistematis berbasis masyarakat bertujuan untuk:

1. Memulihkan hak atas tanah bagi masyarakat yang terkena dampak bencana yang bidang tanahnya berada di lokasi bencana dengan menerbitkan suatu tanda bukti hak
2. Memulihkan data dan dokumen pertanahan

melalui kegiatan fisik kadaster (pembuktian tanah) dan legal kadaster (pembukuan hak)

3. Melindungi hak-hak pemilik tanah. Hal ini justru penting bagi kelompok-kelompok rentan seperti anak yatim atau janda yang kemungkinannya kecil akan memahami atau mampu melaksanakan hak milik tanahnya, dan yang mempunyai sedikit kekuatan untuk melakukan negosiasi selama proses pembagian warisan.
4. Tanah yang telah disertifikasi dapat digunakan sebagai modal untuk mendapatkan pinjaman pribadi yang dapat diinvestasikan kembali dalam bentuk proyek yang menghasilkan pendapatan atau kegiatan lain yang berhubungan dengan kesejahteraan

Diakui Nurul Bahri, program RALAS dari BPN memang telah dilakukan sejak tahun 2005 lalu dan telah berhasil mengukur 210.591 bidang tanah. Dari keseluruhan bidang tanah ini telah diterbitkan pula sertifikat untuk 121.732 bidang tanah. Program RALAS ini sempat terhenti pada 2007 karena kendala teknis dan finansial. Namun, sebut Nurul Bahri, program RALAS dan penerbitan sertifikat tanah bagi masyarakat kembali akan dilanjutkan pada tahun 2008 ini dengan target 110 ribu bidang tanah bisa diukur dan dikeluarkan sertifikatnya.

Terhentinya proses pengukuran tanah tersebut dikarenakan oleh beberapa hal, diantaranya adanya tanah yang musnah, hilang/musnahnya tanda batas bidang tanah termasuk tanda batas alam dan titik dasar teknis (TDT), meninggalnya/hilangnya pemilik tanah dan ahli waris, atau pemilik tanah dan ahli waris yang belum/tidak bertempat tinggal di lokasi letak tanah.

Sementara itu, jika ada tanah yang sudah diukur, namun belum mendapatkan sertifikat, kemungkinan tanah tersebut masih memiliki beberapa kendala, seperti :

1. Subyek hak tidak mendaftar/belum melengkapi data yuridis.
2. Tanah telah bersertifikat sebelum tsunami.
3. Mr X (subyek hak) belum/tidak diketahui
4. Tanah wakaf
5. Instansi pemerintah/badan hukum
6. Fasilitas umum
7. Tanah Kas Desa
8. Tanah dalam Sengketa
9. Adanya sanggahan
10. Perlu pengukuran ulang karena ada perubahan penataan lingkungan
11. Tanah kuburan
12. Belum adanya penetapan ahli waris/perwalian dari Mahkamah Syariah.

Dewasa ini, kabar baik bisa didapat oleh warga yang belum mendapatkan sertifikat tanah. BPN kembali akan melakukan penerbitan sertifikat tanah bagi warga yang belum mendapatkan sertifikat. BPN akan segera menurunkan tim adjudikasi untuk melakukan pendataan lanjutan terhadap tanah-tanah milik masyarakat yang menjadi korban bencana. Bagi warga yang belum memiliki sertifikat tanah atau yang belum tergantikan sertifikat tanahnya, bisa melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Melaporkan keberadaan tanah miliknya kepada geuchik gampong.

2. Melengkapi surat-surat yang diperlukan yang menguatkan kepemilikan tanah.

Menurut Nurul Bahri, tim adjudikasi akan segera melakukan pendataan dan kemudian melanjutkan kembali pengukuran tanah. Daerah-daerah yang akan dilakukan pengukuran adalah daerah yang terkena dampak tsunami yang berada di kabupaten Aceh Besar, Pidie, Bireuen, Aceh Utara, Kota Lhokseumawe, Aceh Timur, Aceh Jaya, Aceh Barat, Aceh Barat Daya, Nagan raya, Aceh Selatan, Aceh Singkil dan Simeulue.

Kepemilikan sertifikat tanah akan memberi keuntungan secara perdata kepada masyarakat karena dengan sertifikat masyarakat akan memiliki tanah dan sekaligus memiliki kekuatan hukum atas tanah tersebut.

Menurut Nurul Bahri, pemahaman hukum dan sertifikasi tanah di kalangan masyarakat memang masih rendah. Hampir semua masyarakat memastikan kepemilikan tanah mereka hanya secara adat, tanpa dokumen tertulis. Padahal adanya dokumen tertulis seperti sertifikat akan lebih memberi jaminan secara hukum.

Lebih lanjut Nurul menyebutkan bahwa program pemberian sertifikat kepada warga bukan hanya sebatas pemberian fisik sertifikat semata, tetapi sekaligus untuk memberi penyuluhan hukum agar masyarakat bisa lebih memahami betapa pentingnya dan berartinya sebidang tanah dengan adanya jaminan hukum.

Dalam setahun terakhir, seiring membaiknya kondisi masyarakat di lokasi yang terkena dampak bencana, banyak pula masyarakat yang melakukan jual beli tanah miliknya. Menurut Nurul Bahri, proses jual beli tanah ini adalah proses yang sah dilakukan seseorang yang memiliki tanah. Hanya saja, disarankan kepada warga yang ingin membeli sebidang tanah agar memperhatikan kelengkapan administrasi tanah tersebut, terutama sertifikat tanahnya. Hal ini kembali ditekankan dengan adanya sertifikat, yang selain meningkatkan nilai ekonomis juga memberi jaminan hukum terhadap tanah itu sendiri.

Oleh karena itu, masyarakat yang sampai sekarang ini belum memiliki sertifikat atas tanah miliknya dapat segera mengurus dengan menyiapkan berbagai kelengkapan dan mendaftarkannya kepada tim adjudikasi. Tim adjudikasi ini akan segera mendatangi lokasi perkampungan di daerah terkena dampak bencana, yang akan dimulai bulan September hingga Desember 2008 yang akan datang. Akan tetapi, apabila masyarakat sudah mengurusnya dan proses belum juga selesai, mereka diharapkan dapat memeriksa kembali berkas-berkas dokumennya karena kemungkinan masih ada yang kurang lengkap sehingga tidak dapat diproses lebih lanjut. Untuk kemudahan semua pihak, semua sengketa tentang tanah diharapkan dapat diselesaikan di tingkat keluarga/gampong. Selanjutnya bagi warga yang terkena dampak bencana yang kehilangan tanah dan tempat tinggal tetapi sudah tinggal dan menempati tanah di lokasi relokasi, sertifikat tanah mereka akan ditangani oleh pihak yang menyediakan lokasi relokasi, yang kemudian akan diserahkan kepada yang bersangkutan.

Semua artikel dalam seri ini dapat ditemukan pada website IDLO di <http://www.idlo.int/English/External/IPacehnews.asp>