

343.025

SRI

t a

**TANAH HAK MILIK ADAT SETELAH UUPA DI
KECAMATAN GEBOG KABUPATEN KUDUS – JAWA
TENGAH**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Pasca Sarjana**

Magister Kenotariatan



Disusun oleh :

**Hj. SRI MARSINI, SH
B4B.OO.2165**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

HALAMAN PENGESAHAN

TANAH HAK MILIK ADAT SETELAH UPA DI KECAMATAN GEBOG KABUPATEN KUDUS – JAWA TENGAH



Oleh :
Hj.Sri Marsini, SH
B4B.00.2165

Disetujui pada tanggal :

Dosen Pembimbing

(Prof.IGN Sugangga, SH)

Ketua Program Magister Kenotariatan

Undip - Semarang

(Prof. IGN Sugangga, SH)

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	3263/T/mnot/14
Tgl.	17 Feb 10 5

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Desember 2004

Penulis

(Hj. Sri Marsini, SH)

ABSTRACT

CUSTOM'S LAND AFTER UPA IN GEBOG SUBDISTRICT IN KUDUS CENTRAL JAVA

By

Sri Marsini

Certificate is very important for land-owner because it is a proof of land ownership. But there are many lands in Kudus still to be custom's lands and they are not registered yet in land affairs-office in Kudus.

The research aims to identify the development of custom's lands after UPA in Gebog, Kudus Regency and the influence of people's opinion about the process of land registration.

The research use sociological-yuridical approach. The yuridical approach analyze many rules of law which is related to custom's lands and the sociological approach analyze the behavior of custom's land-owner in Kudus.

The research result are expected to give contribution in law science especially in notarial-affairs science. The research result conclude tahat the customs land are registered by right confession. Itaims to give certainty and law protection for land owner. Another people and government to realize the agrarian restricted government budget to do systematic registration land and the awareness of law from people to register land with sporadic system is very low.

ABSTRAK

Tanah Hak Milik Adat Setelah UUPA di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus Jawa Tengah

Oleh

Hj. Sri Marsini, SH

Penyertipikatan sangat penting fungsinya bagi masyarakat karena merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan tanah. Dari penelitian yang penulis lakukan ternyata masih banyak tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat antara lain Hak Milik Adat yang terdaftar di Kantor Kepala Desa dan belum atau tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui perkembangan tanah Hak Milik Adat sesudah UUPA di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus dan mengetahui pengaruh pola pikir masyarakat hukum Adat di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan hukum yang mempunyai korelasi dengan tanah hak milik adat di kabupaten Kudus. Sedangkan pendekatan sosiologis yaitu meneliti *perilaku* dari orang-orang pemilik tanah hak milik adat di kabupaten Kudus.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan kajian ilmu dalam bidang Ilmu Hukum Kenotariatan.

Pendaftaran tanah bekas hak milk adat dilakukan melalui penegasan konversi atau pengakuan hak dengan tujuan memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah, pihak lain yang berkepentingan maupun pemerintah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Hambatan yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah terbatasnya anggaran yang tersedia untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sporadik sebagai akibat pola pikir yang keliru tentang arti pentingnya pendaftaran tanah.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr .Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul :

“Tanah Hak Milik Adat Setelah UUPA di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus – Jawa Tengah. “

Penulisan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis merasa Tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Penulis sangat menyadari, bahwa Tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak.

Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai Tesis ini selesai tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak Prof. I.G.N Sugangga, SH, Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang dan selaku pembimbing tesis yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan Tesis ini.
2. Ibu Endang Sri Susanti, SH, MHum, selaku Dosen Penguji Tesis ini yang selalu memberikan waktu dan dengan sabar membimbing penulis.
3. Bapak R. Suharto, SH, MHum, selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

4. Bapak Sukirno, SH, MHum, yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
5. Kepala Badan Pertanahan kabupaten Kudus yang telah banyak memberikan waktu dan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
6. Suami saya tercinta Mas Sholeh yang dapat memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Karena penulis menyadari kekurang sempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk kesempurnaan Tesis ini.

Semoga penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu bidang kenotariatan pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, Juli 2004.

Penulis

(Hajjah Sri Marsini, SH)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

PERNYATAAN

ABSTRAKSI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang	1
2. Pembatasan Masalah	6
3. Perumusan Masalah	7
4. Tujuan Penelitian	8
5. Kegunaan Penelitian	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. KEDUDUKAN TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UUPA	10
1. Hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Barat	10
1.1. Hak Eigendom	10
1.2. Hak Opstal	11
1.3. Hak Erfpacht	13
2. Hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat	14
2.1. Hak Ulayat	14
2.2. Hak Milik Adat	15
B. KEDUDUKAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA UUPA	16
1. Hak Milik	17
2. Hak Guna Usaha	19
3. Hak Guna Bangunan	20
4. Hak Pakai	21

C.	KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI	22
1.	Ketentuan Konversi dan Pendaftaran Konversi Bekas Hak Adat	24
2.	Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat	28
D.	PENDAFTARAN TANAH	32
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah	32
2.	Asas-asas Pendaftaran Tanah	33
3.	Tujuan Pendaftaran Tanah	35
E.	KEDUDUKAN HUKUM ADAT DALAM HUKUM TANAH NASIONAL	36

BAB III. METODE PENELITIAN

1.	Metode Pendekatan	40
2.	Spesifikasi Penelitian.....	41
3.	Ruang Lingkup dan Lokasi Penelitian	42
4.	Populasi dan Sampel	42
5.	Metode Pengumpulan Data	43
6.	Metode Analisa Data	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A.	Gambaran Umum Kecamatan Gebog	46
1.	Lokasi dan Keadaan Geografis.....	46
2.	Demografi	47
3.	Pendidikan	49
4.	Mata Pencaharian	50
5.	Agama	51
6.	Macam Tanah	52
B.	Perkembangan Tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus	53
C.	Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus	59
D.	Pengaruh Pola Pikir Masyarakat Hukum Adat di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus terhadap Pendaftaran Tanah	64

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	70
B. Saran-saran	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar belakang.

Di dalam kehidupan manusia tanah merupakan hal yang sangat penting dan merupakan masalah yang sangat peka, karena tidak hanya menyangkut masalah ekonomi saja tetapi juga kesejahteraan sosial yang langsung menyangkut hak-hak perorangan warga masyarakat, apalagi dengan bertambah majunya pembangunan dari tahun ke tahun. Oleh karena itu diperlukan adanya suatu landasan bagi setiap orang di dalam melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan pemilikan maupun penggunaan tanah agar supaya mendapat jaminan hukum dan kepastian hak.

Demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada warga masyarakat, maka diperlukan pengaturan yang tertulis, lengkap dan dilaksanakan secara konsisten sehingga mencegah terjadinya sengketa tanah.

Sebagaimana kita ketahui bahwa sebelum berlakunya UUPA, Hukum Agraria bersifat dualisme, yaitu dengan

berlakunya peraturan-peraturan hukum agraria yang berdasarkan atas hukum barat disamping berlaku ketentuan yang bersumber dari hukum adat. Dengan dualisme tersebut mengakibatkan adanya dualisme hak-hak atas tanah. Di satu pihak ada tanah yang tunduk pada hukum barat dengan hak-hak barat seperti tanah Eigendom, Erfpacht, Opstal dan lain-lain, di lain pihak ada tanah yang tunduk pada hukum adat dengan hak-hak adat misalnya tanah ulayat, tanah hak milik adat, tanah usaha, tanah garapan, tanah bengkok dan lain-lain.

Tanah hak barat yaitu Eigendom, Erfpacht, Opstal dan lain-lain dapat dikatakan hampir semua terdaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah, sedangkan tanah hak adat hampir semua belum terdaftar.

Dengan dihapusnya dualisme hukum agraria oleh UUPA, terjadilah unifikasi baik dalam bidang hukumnya, hak atas tanahnya maupun hak jaminan atas tanahnya. Unifikasi di bidang hukumnya mengandung arti bahwa UUPA dan peraturan pelaksanaannya berlaku untuk semua golongan baik golongan Eropa, golongan Timur Asing maupun golongan Bumi Putera. Unifikasi di bidang hak atas tanahnya

mengandung arti bahwa tanah- tanah barat maupun tanah adat setelah UUPA harus dikonversi atau diubah secara hukum menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Sedangkan unifikasi hukum jaminan atas tanah mengandung arti bahwa hanya Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian disebut dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang diundangkan didalam Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, mulai berlaku tanggal 24 September 1960.

Dengan berlakunya UUPA tersebut terjadilah perubahan secara fundamental terhadap hukum agraria lama karena ciri-ciri hukum agraria lama telah diganti dengan ciri yang baru.

Untuk menentukan status hukum serta penggunaan lebih lanjut tanah-tanah yang berasal dari konversi bekas hak barat telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam rangka Pemberian Hak-hak baru asal Konversi Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Pemberian Hak Baru

atas tanah asal Konversi Hak Barat.¹ Sedangkan bagi tanah bekas hak adat yang dikonversi menjadi salah satu hak yang terdapat didalam UUPA diperlukan adanya pengesahan konversinya. Di dalam Pasal II Ketentuan Konversi UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana terdapat dalam Pasal 20 ayat 1 dengan nama apapun sejak berlakunya UUPA diubah menjadi hak milik kecuali bila pemiliknya tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 21 UUPA.

Dengan demikian bagi tanah adat yang seperti Hak Milik Adat, meskipun konversinya telah terjadi sejak berlakunya UUPA yaitu pada tanggal 24 September 1960 namun pada saat pendaftaran perlu dilakukan pengesahan konversi. Hal tersebut berarti bahwa setelah berlakunya UUPA sudah tidak ada lagi tanah dengan Hak Milik Adat, tetapi tanah hak milik atau tanah bekas Hak Milik Adat.

Bagi tanah bekas Hak Milik Adat tersebut sampai saat ini sudah ada yang didaftar sehingga pemiliknya telah memperoleh

¹Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2002, halaman 433.

sertipikat, ada pula yang belum didaftarkan dan buktinya masih berupa petuk pajak bumi atau letter d/c.

Pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah .“

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam UUPA Pasal 19 ayat 1 tersebut adalah PP No. 10 tahun 1961, Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28, yang kemudian diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertipikat sangat penting fungsinya bagi masyarakat karena merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan tanah. Dari penelitian yang penulis lakukan ternyata masih banyak tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat antara lain Hak Milik Adat yang terdaftar di Kantor Kepala Desa yang dikenal sebagai leter c/d dan belum atau tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kodya. Surat yang dimiliki oleh pemilik tanah adalah Zegel atau Ketitir atau Petuk. Surat-surat tersebut tidak merupakan bukti hak yang kuat. Tanah-tanah yang masih berstatus bekas hak milik adat yang belum memiliki sertipikat

tanah, maka jaminan kepastian hukum atas tanahnya belum kuat terutama pada luas tanah yang bersangkutan. Hal ini disebabkan karena pengukuran dilakukan bukan bertujuan untuk kepastian hukum melainkan untuk dasar penarikan pajak sehingga tentunya pengukurannya kurang teliti dibandingkan dengan pengukuran untuk pembuatan sertipikat tanah.

Demikian pula di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus, masih banyak warga masyarakat yang belum atau kurang mengerti arti dan fungsi sertipikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut. Oleh karena itu status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama menurut hukum adat.

Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis mengambil judul tesis **“Tanah Hak Milik Adat Setelah UUPA di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus – Jawa Tengah. “**

2. Pembatasan Masalah.

Dalam penyusunan tesis ini penulis membatasi permasalahannya pada tanah bekas hak milik adat yang ada di

Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus. Hal ini karena didaerah tersebut masih terdapat tanah-tanah dengan status hak milik adat yang sampai sekarang belum didaftarkan sehingga pemiliknya belum memperoleh sertipikat. Mereka hanya memiliki petuk pajak yang dianggap sebagai alat buktinya.

3. Perumusan Masalah.

Masalah-masalah yang akan dikemukakan dalam penulisan tesis sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perkembangan tanah Hak Milik Adat sesudah UUPA di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus?
2. Apakah hambatan –hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus?
3. Bagaimanakah pengaruh pola pikir masyarakat hukum Adat di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah ?

4. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perkembangan tanah Hak Milik Adat sesudah UUPA di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.
2. Untuk mengetahui hambatan –hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.
3. Untuk mengetahui pengaruh pola pikir masyarakat hukum Adat di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah.

5. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang fungsi dan arti penting sertipikat tanah dalam hal kepastian dan jaminan hukum atas tanah hak milik adat yang dimilikinya.

2.Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan kajian ilmu dalam bidang Ilmu Hukum Kenotariatan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. KEDUDUKAN TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UUPA

Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia terdapat dualisme hukum dan khususnya mengenai hukum agraria.

Dalam membicarakan hak-hak atas tanah, penulis akan mengemukakan mengenai sumber-sumber hak-hak tanah yaitu :

- Hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum barat (Belanda).
- Hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat.

1. Hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Barat.

1.1. Hak Eigendom

Yang disebut dengan hak eigendom berdasarkan Pasal 570

Burgelijk Wetboek adalah sebagai berikut :

“Hak Milik (Eigendom) adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu keberadaan dengan leluasa dan untuk

berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”

Mengenai subyek-subyek dari Hak Eigendom adalah sebagai berikut :

- Orang-orang Belanda dan yang dipersamakan dengan mereka.
- Orang-orang yang termasuk golongan timur asing dan yang disamakan dengan mereka.
- Orang-orang pribumi asli (Indonesia asli).
- Badan hukum.

1.2. Hak Opstal

Menurut Pasal 711 KUH Perdata, hak opstal adalah :

“hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain.”

Untuk memperoleh tanah hak opstal, maka luas tanahnya tidak boleh lebih dari 10 bau, dan lamanya tiga puluh tahun,

akan tetapi kalau perlu dapat diperpanjang lagi, dan untuk badan hukum dapat dengan waktu tujuh puluh lima tahun.

Hak opstal ini bisa didapat dengan menyewa tanah negeriyang bebas atau milik rakyat Indonesia dengan melalui jalan seperti untuk mendapatkan hak eigendom, yaitu menyerahkan hak memakai dari orang Indonesia kepada pemerintah. Perlu diketahui bahwa kalau habis temponya kemudian dapat diminta dengan hak lain (eigendom) dengan pembayaran seperti untuk mendapatkan hak eigendom.

Menyimpang dari ketentuan di atas, ada jalan lain bagi orang Eropa (Belanda) yang tidak mampu untuk memperoleh hak opstal yaitu dengan cara membayar tiap-tiap tahun 2% dari harga taksirannya agar dapat dibalik menjadi hak opstal.

Pembayaran 2% tiap tahun ini dapat dijadikan sebagai angsuran untuk kemudian menjadi hak milik "eigendom" dan ini sesuai dengan ---- STBL 1912 No. 178.

Disini tampak sekali bahwa selalu ada jalan bagi pelanggaran undang-undang yang termasuk golongan eropa, untuk mengesahkan tindakan yang melanggar hukum.

1.3. Hak Erfpacht

“Hak Erfpacht adalah hak untuk mendapatkan kenikmatan yang sepenuh-penuhnya dari suatu benda yang tidak bergerak (tanah) kepunyaan orang lain, dengan kewajiban memberi upeti (sewa poch) tiap-tiap tahun kepada yang punya tanah baik yang berupa uang maupun yang berupa penghasilan atau pendapatan, peraturan-peraturan yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban pemegang hak erfpacht dengan STBL 1913 No. 699.”

Hak Erfpacht dapat dipindahkan haknya (dijual) kepada orang lain dan dapat dibebani hipotik (dapat dijadikan tanggungan untuk mendapatkan pinjaman dari bank). Dapat dikembalikan kepada negara, dapat pula dicabut haknya kalau tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian diantaranya adalah seandainya tidak ditanami menurut pantasnya (perjanjian) atau melanggar larangan yang ditentukan (dalam perjanjian erfpacht di-antaranya disebutkan tidak boleh tanah erfpacht itu ditanami opium).

Disamping itu tidak ditetapkan batas waktu hak erfpacht dan biasanya berlaku untuk waktu yang diperjanjikan, sehingga ada kemungkinan pemberian hak untuk selama-lamanya yang disebut dengan hak erfpacht abadi.

Menurut undang-undang tanah yang boleh diberikan dengan hak erfpacht ialah tanah bebas yang berupa hutan belukar, tetapi adapula perkecualiannya.

2. Hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat.

2.1. Hak Ulayat

“Hak Ulayat adalah hak persekutuan hukum terhadap tanah. Hak tersebut bukan merupakan hak perorangan.”

Menurut ketentuan hukum adat, Hak Ulayat ini dapat berlaku kedalam dan keluar. Dimana berlaku kedalam berarti anggota masyarakat mengambil keuntungan dari tanah, tumbuhan dan binatang yang terdapat di situ. Hak Ulayat mempunyai hubungan timbal balik dengan hak perorangan, bila hak perorangan kuat maka hak ulayatnya lemah dan sebaliknya bila seseorang meninggal-kan hak perorangannya maka hak

ulayatnya berlaku kembali. Dan berlaku keluar berarti bahwa orang luar hanya boleh memungut hasil tanah (selama satu panen saja) sesudah mendapat ijin dari kepala adat/masyarakat dan membayar uang pengakuan yang disebut msi.

2.2. Hak Milik Adat

“Hak Milik Adat adalah hak perorangan paling kuat, dimana pemegangnya mempunyai wewenang yang luas terhadap tanahnya asalkan memperhatikan hak ulayat sepanjang masih ada, memperhatikan ketentuan adat dan peraturan-peraturan lainnya.”

Subyek hak milik adat tidak hanya individu tetapi persekutuan hukum dapat pula mempunyai hukum milik adat seperti desa. Sedangkan tanah milik adat yang berasal dari pembukaan tanah yang biasa dilakukan oleh perorangan disebut Tanah Yasan.

B. KEDUDUKAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA UUPA

Dengan diundangkannya di dalam Lembaran Negara No. 104 tahun 1960, maka tanggal 24 September 1960 merupakan tanggal mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga terjadi perombakan pada Hukum Agraria Indonesia berupa penjabolan hukum agraria yang lama dan pembangunan hukum agraria yang baru.

Dengan adanya UUPA, maka berakhirilah dualisme di dalam hukum agraria di Indonesia dan terselenggaralah unifikasi hukum dimana Hukum Agraria kita selanjutnya didasarkan atas satu sistem hukum adat. Hukum agraria barat tidak dapat terus dipertahankan karena bertentangan dengan konsep sosialisme Indonesia yang berdasarkan Pancasila, berjiwa gotong-royong dan kekeluargaan. Demikian pula dengan sifat dualisme yang tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

Dengan dilandasi bahwa setiap hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial yang sangat besar seperti yang

terdapat dalam UUPA No. 5 Tahun 1960, maka hak-hak atas tanah yang lama dikonversikan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi yang berlaku yaitu yang terdapat dalam Bab II UUPA. Sedangkan hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA Pasal 16 ayat (1) adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. dan hak-hak lainnya ditetapkan dengan UU.

1. Hak Milik

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dengan hak penuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.”

Terkuat dan terpenuh tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, akan tetapi pengertian tersebut hanya sebagai unsur pembanding dengan hak-hak lainnya. Subyek dari hak milik menurut Pasal 21 ayat

(1) UUPA mengatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, oleh karena itu orang yang memiliki kewarganegaraan rangkap dalam hal pemilikan tanah disamakan dengan orang asing.

Namun demikian Pasal 21 ayat (1) UUPA tidak menutup kemungkinan bagi orang asing untuk mempunyai tanah dengan hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat tertentu. Orang asing tersebut dapat memperoleh hak milik dengan cara pewarisan tanpa wasiat, percampuran harta kekayaan dan peralihan status kewarganegaraan. Peralihan tersebut dibatasi waktunya hanya satu tahun, karena dalam waktu tersebut tanah itu harus dilepas. Apabila ketentuan waktu satu tahun tersebut dilalaikan, maka hak miliknya menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah negara dengan ketentuan hak lain yang membebani tetap berlangsung.

Sedangkan untuk badan hukum dapat mempunyai hak milik sebagaimana ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 dengan syarat tertentu.

2. Hak Guna Usaha

“Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.”

Menurut Pasal 28 ayat (2) UUPA, HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha. Apabila HGU diberikan untuk yang luasnya 25 Ha atau lebih maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknis perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Karena yang dapat diberikan HGU hanya tanah negara saja, maka dalam Pasal 31 ditentukan bahwa HGU terjadi karena penetapan pemerintah dan dapat pula terjadi karena Ketentuan Konversi dari hak barat dalam hal ini yaitu Hak Erfpacht untuk perkebunan besar.

Subyek dari hak guna usaha yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Apabila orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat, maka

dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

3. Hak Guna Bangunan

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.”

HGB dapat diberikan bukan hanya terhadap tanah negara saja seperti HGU, tetapi dapat juga diberikan terhadap tanah hak milik perorangan, karena itu HGB dapat terjadi karena penetapan pemerintah ataupun karena perjanjian antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memper-oleh hak tersebut. HGB yang berasal dari hak lama dapat terjadi karena konversi, misalnya konversi dari hak opstal, hak eigendom yang pemegangnya tidak memenuhi syarat hak erfpacht untuk perumahan.

Subyek dari hak guna bangunan adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Hak Pakai

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UU ini.”

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- Warga Negara Indonesia.
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan pertimbangan dari pemerintah bahwa dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional mengenai pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah harus lebih ditertibkan, maka dipandang perlu untuk ditetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.²

C. KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

Istilah konversi seringkali kita jumpai dalam Hukum Tanah dan terutama kita jumpai dalam Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960). Kita mengenal misalnya Konversi Hak Eigendom dapat menjadi Hak Milik. Hak Erfpacht menjadi Hak Guna Usaha dan Hak Opstal menjadi Hak Guna Bangunan yang kesemuanya itu tentunya disertai dengan syarat-syarat tertentu. Jadi konversi yaitu penghapusan hak-hak atas tanah yang berasal dari bekas hak milik adat maupun hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum perdata barat dan diubah menjadi hak-hak atas tanah seperti yang terdapat dalam UUPA. Terjadinya konversi

² Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya, Djambatan Jakarta, 2002, halaman 70.

merupakan masalah yang sangat penting. Untuk lebih jelasnya maka akan diuraikan secara singkat mengenai proses terjadinya hak baru dari konversi tersebut.

- Mengenai hak yang berasal dari Hak Barat adalah lebih mudah. Seseorang yang memiliki tanah dengan hak barat tanpa melalui pengumuman dan tanpa penegasan, cukup datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mencatatkan haknya.

Kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional dicatat untuk memperoleh hak yang sesuai dengan fungsi dari tanah tersebut.

- Mengenai tanah yang berasal dari hak adat perlu adanya penegasan konversinya bila yang bersangkutan akan mendaftarkan tanahnya. Karena pendaftaran tersebut tidak sama dengan berlakunya konversi tersebut maka penegasan tidak menjadi sulit. Hal tersebut disebabkan oleh yang bersangkutan harus diajukan permohonan penegasan haknya oleh pemilik disamping itu harus pula diumumkan haknya dalam waktu dua bulan terlebih dahulu. Pengumuman itu

dimaksudkan untuk diketahui semua pihak, apakah pihak lain mempunyai hak terhadap tanah yang diumumkan ataupun pihak lain merasa keberatan terhadap adanya pengumuman tersebut. Seandainya pengumuman itu tidak ada pihak yang membantah atau keberatan dalam waktu yang ditentukan yaitu dua bulan, maka oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional ditetapkan haknya sesuai dengan permohonan si pemilik.

1. Ketentuan Konversi dan Pendaftaran Konversi Bekas Hak Adat

Apabila kita berpedoman pada Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak Indonesia atas tanah dipertegas dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 26/DDA/1970, maka prosedur permohonannya ditentukan sebagai berikut :

- a. Permohonan Konversi dan pendaftaran tanah bekas hak milik adat diajukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional seksi pendaftaran tanah dengan disertai :

- i. Tanda bukti haknya (kalau ada disertakan pula surat ukur).
 - ii. Surat tanda bukti kewarganegaraan yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960. Bagi warga negara keturunan asing, penegasan mengenai kewarga-negaraannya itu harus dibuktikan dengan tanda kewarga-negaraan menurut PP No. 20 tahun 1959 atau dengan tanda bukti lainnya yang sah.
 - iii. Surat Keterangan dari pemohon mengenai keadaan tanahnya, tanah perumahan atau tanah pertanian.
- b. Untuk permohonan tentang Konversi dan pendaftaran Konversi bekas hak adat yang telah memenuhi syarat seperti tersebut di atas, dengan mengingat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- i. Hak Milik, jika yang memilikinya pada tanggal 24 September 1960 memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik.
 - ii. Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA, jika yang

mempunyai pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik dan tanahnya merupakan tanah permohonan.

iii. Hak Guna Usaha dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA, jika yang mempunyai pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik dan tanahnya merupakan tanah pertanian.²

c. Untuk permohonan Konversi dan Pendaftaran tanah hak adat yang tidak memenuhi syarat atau tanah yang tidak mempunyai tanda bukti haknya, maka atas permohonan yang bersangkutan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksaan panitia A terhadap tanah tersebut dan diumumkan dalam dua bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Kantor Kecamatan dan Kantor Agraria setempat. Apabila sudah tidak ada yang menyatakan

² Boedi Harsono, SH, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002, halaman 12

keberatan baik mengenai macamnya hak, luas dan batas-batasnya.

Dengan melihat ketentuan-ketentuan tersebut di atas maka di dalam surat keputusan pengakuan hak tersebut ditegaskan konversi haknya menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai yang atas permohonannya didaftar oleh Kantor Agraria setempat, serta diberikan sertipikat sementara dengan dipungut biaya menurut ketentuan Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1961.

d. Biaya Pendaftaran Konversi tanah bekas hak adat.

Dengan menunjuk ketentuan-ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1992 tentang biaya pendaftaran tanah yang tersebut dalam Pasal 2 ayat (1a) peraturan tersebut, maka biaya yang timbul untuk pendaftaran hak atas tanah bekas hak adat, yang belum diuraikan dalam suatu surat hak tanah dan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 61 PP No. 24 tahun 1997, serta pembuatan sertipikatnya,

pemohon akan dikenai biaya dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- i. Jika tanah yang dimohon Konversi tersebut terletak di daerah perkotaan maka akan dikenai biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).
- ii. Untuk tanah yang dimohonkan Konversi terletak di luar daerah perkotaan maka biaya yang dikenakan Rp. 1.000,- (seribu rupiah).

Disamping biaya yang tersebut di atas, disesuaikan pula dengan penetapan satuan biaya dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan untuk situasi keliling yang ditetapkan oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.

2. PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT

Seperti diketahui setelah UUPA hak atas tanah lama baik menurut Hukum Adat maupun Hukum Barat dikonversi menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Salah satu hak yang banyak dipunyai oleh orang Indonesia adalah Hak

Milik Adat / tanah yasan. Tanah-tanah tersebut sebagian besar memenuhi syarat untuk dikonversi menjadi Hak Milik.

Namun demikian untuk alat buktinya sampai saat ini belum seluruhnya berupa sertipikat tanah. Bagi tanah bekas hak milik adat pemiliknya masih banyak yang menggunakan petuk pajak sebagai alat buktinya, yang sebenarnya menurut hukum petuk pajak merupakan petunjuk yang kuat tentang pemilikan tanah tersebut. Hal tersebut tentunya berbeda dengan sertipikat tanah yang menurut Pasal 19 UUPA sebagai alat bukti yang kuat.

Salah satu tujuan UUPA adalah meletakkan dasar untuk menjamin kepastian hukum tanah rakyat. Kepastian hukum tersebut dapat dicapai tidak hanya tersedianya peraturan secara tertulis, namun dilaksanakannya pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah :

“ rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan serta penyajian data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk

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

Tujuan dari pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sesuai Pasal 19 UUPA :

1. Menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Pendaftaran tersebut meliputi :
 - a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - b) Pendaftaran hak dan peralihannya
 - c) Memberikan alat bukti (sertipikat tanah) sebagai alat bukti yang kuat.

Disamping Pasal 19 UUPA yang memerintahkan pada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA yang merupakan dasar pensertipikatan atas permohonan dari pemilik tanah.

Peraturan pelaksanaannya diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang diubah dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Lembaga pendaftaran tanah tidak dikenal dalam hukum adat, karena semula tidak diperlukan untuk lingkungan pedesaan yang lingkup teritorial dan personalnya terbatas. Dengan adanya perkembangan dan kemajuan pembangunan di berbagai bidang, keadaan demikian tentunya tidak dapat dipertahankan lagi. Masyarakat pedesaan juga memerlukan dukungan keterangan yang dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah.

2. Asas-asas pendaftaran tanah

Menurut Pasal 2 PP No.24 tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan :⁴

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

⁴ Ibid, halaman 44.

agar data yang tercantum dalam sertipikat merupakan data yang mutakhir sehingga antara data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan. Tanpa dilakukan pendaftaran tanah setelah terjadinya perbuatan hukum, akan berakibat bahwa data pada sertipikat tidak cocok dengan faktanya.

D. PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian Pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 tahun 1997 disebutkan

bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah

Menurut PP No. 24 tahun 1997 tersebut pendaftaran tanah dilakukan melalui tahap-tahap :

1. Tahap pendaftaran pertama kali.

2. Tahap pemeliharaan data pendaftaran tanah

Tahap pendaftaran pertama kali dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sebelumnya belum didaftarkan / petuk pajak kemudian didaftar dan memperoleh sertipikat tanah.

Pendaftaran pertama kali dapat dilakukan dengan pendaftaran sistematis dan pendaftaran sporadis.

Pendaftaran sistematis dilakukan atas inisiatif pemerintah dengan suatu proyek yang disebut Ajudifikasi dengan biaya yang murah karena sebagian/sebagian besar biaya ditanggung proyek. Sedangkan pendaftaran sporadis/perorangan adalah pendaftaran tanah yang inisiatifnya dilakukan oleh pemilik tanah yang biayanya sepenuhnya oleh pemilik tanah sendiri.

Tahap selanjutnya adalah tahap pemeliharaan data dilakukan apabila terjadi perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan, misal : jual beli, pewarisan dan lain-lain yang perlu diikuti dengan pendaftaran. Hal tersebut dimaksudkan

2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat

dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

3. Tujuan Pendaftaran tanah.

Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997, tujuan dari pendaftaran tanah adalah :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Karena kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak (sertipikat) oleh pemerintah.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di Kantor Pertanahan bidang

penyelenggaraan pendaftaran tanah terbuka untuk umum. Dalam arti umum boleh mengetahui dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukan dari kantor pertanahan tersebut.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

E. KEDUDUKAN HUKUM ADAT DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

Sebagaimana telah diketahui bahwa UUPA telah mengakhiri perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan Hukum Tanah Nasional yang tunggal yang didasarkan pada Hukum Adat.

Selain hukumnya, UUPA juga mengadakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah baik hak atas tanah maupun hak-hak jaminan atas tanah. Dalam konsiderans dinyatakan oleh UUPA bahwa perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasarkan

atas hukum adat tentang tanah. Kemudian dalam Pasal 5 UUPA ada pernyataan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat.”

Dari ketentuan Pasal 5 tersebut diatas jelas bahwa dasar hukum agraria (tanah) nasional adalah hukum adat.

Dari pernyataan UUPA yang menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan hukum adat menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum tanah nasional. Dalam pembangunan hukum tanah nasional hukum adat berfungsi sebagai *sumber utama* dalam mengambil bahan-bahan yang diperlukan. Sedangkan dalam hubungannya dengan hukum tanah nasional yang positif, norma-norma hukum adat berfungsi sebagai hukum yang melengkapi.⁵

Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum agraria nampak jelas disebutkan dalam Bab II UUPA, sebagaimana diterangkan hukum agraria yang mempunyai sifat dualisme dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak atas tanah

⁵ K. Wantjik Saleh, Hak atas tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979, halaman 12.

menurut hukum barat, dimana hukum agraria (UUPA) bermaksud menghilangkan dualisme itu dan hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian.⁵

Dengan sendirinya UUPA itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria harus didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat sebagai hukum yang asli yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia.

Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum yaitu usaha untuk menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dalam ketentuan dari pasal-pasal yang menyangkut pendaftaran tanah, yaitu Pasal 23 , 32 dan 38 UUPA.⁶

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2002, halaman 37.

⁶ Ibid, halaman 39.

Adapun pendaftaran itu diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah yang telah memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya tidak akan ada artinya sama sekali.

BAB III

METODE PENELITIAN

Di dalam penelitian untuk memperoleh jawaban tentang kebenaran dari suatu permasalahan diperlukan suatu kegiatan penelitian dalam rangka mencari data ilmiah sebagai bukti guna mencari kebenaran ilmiah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis memandang perlu mengadakan suatu penelitian ke lapangan yaitu langsung pada obyek yang menjadi permasalahan yang berkaitan dengan yang dirumuskan di dalam skripsi ini.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif, karena dalam penelitian ini menggambarkan suatu peristiwa sesuai dengan kenyataan⁴, yaitu mengenai tanah hak milik adat setelah UUPA di Kabupaten Kudus- Jawa Tengah.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan hukum yang

⁴ Lexy J. Mooleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Resdakarya, Bandung, 1988, halaman 6.

mempunyai korelasi dengan tanah hak milik adat di kabupaten Kudus. Sedangkan pendekatan sosiologis yaitu upaya kritis untuk menjawab permasalahan dengan mengkajinya tidak semata-mata dari sisi norma hukum yang mengatur mengenai hak milik adat di kabupaten Kudus, akan tetapi juga *perilaku* dari orang-orang pemilik tanah hak milik adat di kabupaten Kudus.⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analistis yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁶

Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan tanah hak milik adat di Kabupaten Kudus. Sedangkan analistis mengandung arti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek hukum mengenai tanah hak milik adat di Kabupaten Kudus.

⁵ Ibid, halaman 10.

⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986, halaman 10.

3. Ruang Lingkup Dan Lokasi Penelitian

Sebagai tempat atau lokasi penelitian ini adalah Badan Pertanahan Nasional kabupaten Kudus, dengan pertimbangan disana dijumpai informasi mengenai tanah hak milik adat yang sudah didaftar maupun yang belum di daftar, sehingga dapat memberikan informasi kepada penulis berkaitan dengan permasalahan penelitian

4. Populasi dan Sampel

Pengertian populasi adalah keseluruhan subyek penelitian. Apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya merupakan populasi studi atau studi sensus.⁷

Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, yang pernah memeriksa dan memutus permohonan pendaftaran tanah hak milik adat, dengan pertimbangan beliau mempunyai

⁷ Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Renika Cipta, 1996, Jakarta, halaman 115.

wawasan dan pengetahuan yang luas tentang pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat, sehingga akan dapat memberikan informasi tentang permasalahan penelitian.

- b. 5 (lima) anggota masyarakat yang mempunyai tanah hak milik adat di kecamatan Gebog kabupaten Kudus baik yang sudah didaftar maupun yang belum didaftar.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan dalam pengumpulan data mencakup data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan melalui metode wawancara dan metode observasi. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan menggunakan metode dokumentasi.

a. Metode Wawancara

Metode wawancara merupakan metode untuk mengumpulkan data primer. Wawancara ini dilaksanakan

dengan mendatangi langsung subyek penelitian untuk memperoleh informasi tentang permasalahan yang diteliti.

b. Metode Observasi

Dalam penelitian ini observasi yang dilakukan adalah dengan cara mengadakan pengamatan.⁵ Observasi dilakukan antara lain pada masyarakat pemilik tanah hak milik adat.

c. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal tertentu yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda dan sebagainya.⁶ Data dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk memperoleh data sekunder sebagai data pelengkap untuk menjawab permasalahan penelitian.

6. Metode Analisa Data

Analisa data yang dilakukan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

⁵ Lexy J. Mooleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1988, halaman 6.

⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997, halaman 234.

Pendekatan ini diarahkan pada latar belakang individu secara holistik (utuh). Jadi dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu atau institusi ke dalam variabel atau hipotesis tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan.⁸

⁸ Lexy Mooleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja rosdakarya, Bandung, 1990, halaman 3.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah dilakukan penelitian mengenai “Tanah Hak Milik Adat Setelah UUPA di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus – Jawa Tengah “ maka dapat disajikan hasil penelitian dan pembahasan sebagai berikut:

A. Gambaran Umum Kecamatan Gebog.

1. Lokasi dan Keadaan Geografis

Kecamatan Gebog letaknya dekat dengan jalan raya, pasar kecamatan dan tidak terlampau jauh dari pusat pemerintahan kecamatan maupun kabupaten. Jaraknya sekitar 12 kilometer dari pusat pemerintahan kabupaten Kudus. Dilihat dari batas-batasnya, di sebelah Timur terletak kecamatan Dawe, di sebelah Utara kabupaten Jepara, di sebelah Selatan bersebelahan dengan kecamatan Bae dan di sebelah Barat berbatasan dengan kabupaten Jepara.

Dilihat dari topografinya, kecamatan ini termasuk dataran rendah dengan ketinggian antara 0 – 5 meter di atas permukaan

laut. Dengan bentuk dataran tersebut sebagian besar tanahnya digunakan untuk persawahan⁹.

Menurut Data Monografi bulan Juni 2004 luas kecamatan 248 ha. Dari luas tersebut 19 ha digunakan untuk pemukiman dan bangunan umum, 1 ha dimanfaatkan untuk lapangan, 224 ha untuk sawah dan 4 ha sungai dan jalan.

Kecamatan ini memiliki jalan kecamatan sepanjang 120 kilometer, dan sudah beraspal. Dengan kondisi jalan demikian hampir semua alat transportasi seperti sepeda, sepeda motor, mobil bisa masuk dengan mudah.

2. Demografi

Penduduk kecamatan Gebog menurut Data Potensi Kecamatan Juni 2004 berjumlah 12.290 orang, yang terbagi dalam 1.460 kepala keluarga. Mereka mendiami 2 dukuh yakni Dukuh Kedondong yang terletak di sebelah Selatan dan Dukuh Beru yang terletak di sebelah Utara, dimana antara kedua dukuh tersebut dialiri sungai kecil.

⁹ Wawancara dengan Budiono, Juni 2004.

Dengan luas kecamatan 2248 hektar, maka tingkat kepadatannya termasuk tinggi yaitu 1540 jiwa per kilometer.

Mobilitas penduduk, menurut seorang perangkat desa, biasanya disebabkan oleh natalitas (kelahiran), mortalitas (kematian) dan migrasi (kedatangan dan kepindahan). Dari Data Potensi Kecamatan bulan Juni 2004 memperlihatkan adanya kelahiran 28 orang, kematian 10 orang, datang 10 orang dan pindah 6 orang. Sedangkan komposisi penduduk dilihat dari umur dan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel 1

Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin

Umur	Laki-laki	Perempuan
0 – 4	1111	2129
7 – 12	134	400
13 – 15	680	75
16 – 18	630	69
19 – 25	850	93
26 – 35	940	1432
36 – 45	760	93

46 – 50	101	106
51 – 60	129	1400
61 – 75	114	1130
76 – ke atas	23	24
Jumlah	11.098	1.192

Sumber : Data Potensi Desa, Juni 2004.

3. Pendidikan

Menurut seorang perangkat desa, orang-orang dari kecamatan ini banyak yang sudah berhasil berkat pendidikannya, misalnya ada yang menjadi hakim di Pengadilan Negeri Kudus, menjadi jaksa di Kejaksaan Agung dan menjadi seorang perwira polisi di Polda Metro Jaya.

Sarana dan lembaga pendidikan di kecamatan Gebog terdiri dari 16 Taman Kanak-Kanak, 69 SD Negeri, 25 Madrasah Ibtidaiyah, 6 Madrasah Sanawiyah, 4 Aliyah 3 SMP Negeri dan 1 SMU Negeri.

Secara terinci tentang jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 2
Penduduk Menurut Pendidikan

Pendidikan	Jumlah
Belum sekolah	1.250
Tidak tamat SD/ sederajat	300
Tamat SD/ sederajat	1.400
SMP/ sederajat	1.300
SMA/ sederajat	1.200
Akademi/D1 – D3	125
Sarjana	130

Sumber : Data Potensi Desa, Juni 2004

4. Mata Pencaharian

Mengingat bentuk topografi kecamatan Gebog berupa dataran rendah, maka sebagian besar mata pencaharian mereka adalah sebagai petani sawah dan penggarap sawah. Kemudian urutan berikutnya adalah pedagang, pegawai negeri, guru, tukang kayu, tukang batu, pensiunan, tukang jahit, tukang cukur dan lain sebagainya.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Sawah itu rata-rata milik orang kaya yang umumnya juga sebagai penggarap sawah. Saat ini harga jual sawah untuk 1 ha mencapai Rp. 150.000.000,-.¹⁰

Bertani sawah, dalam pengelolaannya, pada umumnya juga dikerjakan dengan sistem bagi hasil. Dalam bagi hasil ini yang menjadi penggarap adalah orang yang tidak memiliki tanah/lahan sendiri, yang beberapa diantaranya juga sebagai penggarap pemilik sawah. Tetapi pada awal tahun 2004 hampir semua petani tidak berhasil memanen padinya dikarenakan musim kemarau panjang.¹¹

5. Agama

Menurut data monografi kecamatan bulan Juni 2004 jumlah penduduk desa Gondosari yang beragama Islam ada 2.243 orang, beragama Kristen ada 20 orang dan beragama Katholik sejumlah 10 orang.

Penduduk pada umumnya merupakan pemeluk agama Islam yang taat. Sarana ibadah yang dimiliki desa Gondosari yaitu terdiri dari 2 masjid dan 9 mushola.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Supardi, Juni 2004.

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Subeno, Juni 2004.

6. Macam Tanah

Macam tanah disini dimaksudkan sebagai gambaran umum tentang macam-macam tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat. Sebagaimana seharusnya masing-masing kecamatan memiliki data statistik status tanah, akan tetapi tidak dapat penulis sampaikan karena baik dari Kantor Pertanahan Kudus maupun dari kecamatan Gebog belum memiliki data-data tanah yang lengkap. Pada kantor Pertanahan Kudus mempunyai kendala dimana wilayah cakupannya terlalu luas sehingga proses pendataan terhambat dan sampai saat tesis ini dibuat sedang diusahakan realisasinya. Sedangkan kendala yang dihadapi oleh Kantor Kecamatan Gebog, dimana setiap pemohon yang meminta surat keterangan dari kecamatan untuk pensertipikatan tanah dan setelah selesai mendapatkan persetujuan dari Kantor Pertanahan pemohon tersebut tidak melaporkan kembali kepada Kantor Kecamatan, sehingga untuk memperoleh data yang lengkap akan sangat sulit. Kantor Kecamatan Gebog hanya dapat memperkirakan sekitar 45 % tanah yang berada di wilayah Kecamatan Gebog telah disertipikatkan.

B. Perkembangan Tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.

Berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, sebelum berlakunya UUPA tanah adat terdiri atas tanah sawah dan tanah daratan. Sedangkan sesudah UUPA bekas tanah adat diubah berupa :¹²

a. Pertanian, terdiri :

- tanah untuk tegalan,
- tanah untuk sawah,
- tanah untuk perkebunan,
- tanah untuk hutan.

b. Non Pertanian, terdiri :

- tanah untuk perusahaan,
- tanah untuk perumahan,
- tanah untuk pertokoan,
- tanah untuk industri.

Pemilikan tanah adat hanya dapat dimiliki oleh orang Indonesia asli, kecuali yang berupa perkebunan besar dan hutan yang dikuasai oleh pemerintah karena menyangkut hajat hidup

¹² Wawancara dengan Bapak Supardi, kabag pendaftaran tanah BPN Kudus, Juni 2004.

orang banyak sesuai Pasal 33 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, yang berbunyi :

Ayat 2 : Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
Ayat 3 : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Mengingat bahwa tanah hak milik adat di kecamatan Gebog kabupaten Kudus masih banyak yang belum disertipikatkan, maka dalam praktek masih banyak warga masyarakat yang tetap menyebutnya tanah yasan atau hak milik adat. Hal demikian sebenarnya secara yuridis penyebutan itu tidak tepat karena sejak UUPA berlaku maka tanah hak milik adat atau tanah yasan tersebut telah dikonversikan menjadi Hak Milik. Dimana arti konversi itu adalah perubahan secara hukum baik itu tanah adat maupun tanah barat menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA.

Pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di kecamatan Gebog kabupaten Kudus dibedakan dalam 2 hal, yaitu :

1. Pendaftaran yang sukarela.

Pendaftaran yang sukarela terjadi atas permintaan orang yang bersangkutan yang memiliki tanah dengan kesadarannya sendiri.

Berdasarkan keterangan dari Kepala kecamatan Gebog kabupaten Kudus masih sedikit permintaan mengenai pendaftaran secara sukarela. Hal ini disebabkan karena tingkat kesadaran masyarakat yang relatif rendah dan juga masyarakat belum banyak mengetahui akan arti pentingnya sertipikat tanah. Masyarakat setempat menganggap bahwa dengan sudah dicatatkan tanahnya di kantor kelurahan sudah menjadi sah atas kepemilikan tanahnya dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di desa.

Sedangkan untuk memperoleh pinjaman uang untuk modal usaha atau untuk modal pertanian, mereka lebih memilih mengajukan pinjaman modal di pedesaan dari pada meminjam uang di Bank. Hal ini disebabkan karena prosedur pinjaman uang pedesaan sangat sederhana, dimana tidak memerlukan jaminan berupa sertipikat tanah dan ada pula yang tanpa jaminan apapun, mereka

hanya cukup mendaftarkan nama mereka kemudian uang pinjaman dapat diperoleh.

Pinjaman desa tersebut yaitu :

- KPTTG yaitu pinjaman dari JPS untuk teknologi tepat guna atau untuk perdagangan.
- PDMDKE yaitu pinjaman yang diberikan untuk pengusaha kecil.
- KUT yaitu pinjaman untuk usaha persawahan.

Hal ini mendorong masyarakat setempat enggan untuk mensertipikatkan tanahnya, sehingga tanpa mensertipikatkan tanahnya, mereka dapat memperoleh pinjaman uang. Di samping itu karena masalah biaya untuk penyertipikatan tanah yang dianggap relatif tinggi bagi mereka, juga masyarakat setempat banyak yang tidak mengetahui prosedur dan syarat permohonan serta lamanya proses tunggu penerbitan sertipikat.

2. Pendaftaran yang wajib.

Pendaftaran tanah yang wajib, dibedakan atas :

- a. Pendaftaran karena warisan.

Untuk pendaftaran hak karena warisan bagi tanah yang belum dibukukan permohonannya kepada Kantor Pertanahan harus dilampiri surat, antara lain :

- Surat permohonan yang dibuat oleh orang yang bersangkutan dan diketahui oleh Kepala Desa dan Camat.
- Surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat mengenai tanah tersebut.
- Petuk pajak atau Surat Pajak Bumi dan Bangunan atau salinannya yang disahkan oleh Kepala Desa.
- Surat Kematian dari desa.
- Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat dengan dua orang saksi.
- Untuk lebih dari satu orang ahli waris, maka ditambah dengan akta pemisahan dan pembagian harta warisan yang dibuat

dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh semua ahli waris.

Surat keterangan waris tersebut diatas dibuat oleh Notaris apabila yang meninggal dunia tunduk pada hukum barat, dalam hal ini warga negara keturunan Eropa atau Tionghoa.

- b. Pendaftaran karena warisan yang akan diperjual belikan.
- c. Pendaftaran karena jual beli.

C. Hambatan –hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap data primer yang kemudian telah diolah oleh penulis, maka hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Kudus dalam melaksanakan pendaftaran tanah, secara garis besarnya dapat dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Hambatan dari pihak pemerintah sendiri, yaitu terbatasnya dana pemerintah untuk menyelenggarakan

pendaftaran tanah secara sistematis. Adapun pendaftaran itu diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan sosial ekonomi, sebagaimana dalam Pasal 2 PP 24 tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau dan terbuka. Tetapi ternyata *dana* merupakan hambatan pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis.

2. Hambatan dari masyarakat pemilik tanah.

Praktek di lapangan menunjukkan bahwa salah satu penghambat suksesnya pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat, khususnya di kecamatan Gebog kabupaten Kudus adalah rendahnya

tingkat kesadaran hukum dari masyarakat pemilik tanah melalui pendaftaran sporadik.

Di kecamatan Gebog Kabupaten Kudus yang terdiri atas 11 desa, masih banyak tanah yang belum disertipikatkan, kecuali orang-orang yang benar-benar mengetahui dan mengerti fungsi dari sertipikat tanah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pembuatan sertipikat sampai sekarang ini masih mengalami hambatan. Hambatan tersebut disebabkan oleh 2 faktor, yaitu :

1. Faktor dari dalam.

Yang dimaksud faktor dari dalam adalah para petugas dari Kantor Pertanahan dalam melayani permohonan masyarakat yang cukup banyak, dimana jumlah tenaganya tidak sebanding dengan tanah-tanah yang didaftar. Apalagi petugas dari Kantor Pertanahan tidak hanya melayani Kecamatan Gebog saja, melainkan

melayani dan menangani kecamatan-kecamatan yang ada di Kabupaten Kudus. Disamping itu sarana dan prasarananya juga kurang memadai sehingga apabila pendaftaran tanah yang letak tanahnya jauh dari luar kota akan mengalami keterlambatan waktu.

2. Faktor dari luar.

Yang dimaksud faktor dari luar adalah yang terdapat di dalam masyarakat pada kecamatan Gebog itu sendiri.

Faktor-faktor itu antara lain :

- a. Masyarakat yang kurang mampu untuk membiayai pembuatan sertipikat tanahnya.
- b. Masyarakat yang menganggap bahwa dengan memilik petuk pajak maka hak seseorang atas tanahnya sudah dapat digunakan

sebagai alat bukti yang kuat di desa.

- c. Mayoritas tingkat pendidikan masyarakat relatif rendah, sehingga kurang mengetahui dan menyadari akan arti penting dan manfaat dengan mensertipikatkan tanahnya.
- d. Anggapan sebagian kecil dari masyarakat mengenai sertipikat tanah bahwa pemerintahlah yang membutuhkan, padahal sebaliknya.
- e. Pada proses jual beli tanah adat dilakukan secara dibawah tangan, sehingga masyarakat enggan dan tidak mempunyai inisiatif untuk mensertipikatkan tanahnya setelah hak pemilikan tanahnya beralih.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan dan kesulitan tersebut diatas, maka jalan yang dianggap paling baik, antara lain:

1. Menyadarkan masyarakat akan arti serta fungsi dari sertipikat tanah yaitu melalui program pemerintah daerah (Pemda) dan bekerja sama dengan Kantor Pertanahan setempat untuk menyelenggarakan penyuluhan hukum ke desa-desa, serta mengadakan program prioritas pensertipikatan massal dengan meminimalkan biaya pensertipikatan, dimana diambilkan dari subsidi dari kas Pemda dan Kantor Pertanahan setempat dengan perbandingan sepertiga dari biaya keseluruhan ditanggung oleh subsidi pemerintah. Untuk program pensertipikatan massal pernah di selenggarakan sekali di kabupaten Kudus dan itupun terbatas untuk 100 pendaftar sertipikat pertama.
2. Menghilangkan asumsi masyarakat yang menganggap bahwa dengan petuk pajak hak seseorang atas tanahnya sudah merupakan bukti kuat di desa dan menghilangkan anggapan masyarakat bahwa seolah-olah pemerintah yang membutuhkan sertipikat tanah tersebut.

D. Pengaruh Pola Pikir Masyarakat Hukum Adat di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus terhadap Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap data primer yang dilakukan penulis dengan metode wawancara dapat diketahui pola pikir masyarakat hukum adat di kecamatan Gebog kabupaten Kudus yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah. Adapun dasar pemikiran dari masyarakat yang tidak bersedia mendaftarkan tanahnya dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Dengan keadaan sekarang pemilik tanah merasa telah mendapat perlindungan hukum karena selain diakui oleh pemerintah (melalui pembayaran PBB), haknya juga diakui oleh Kepala Desa dan masyarakat adat setempat.
- b. Merasa malu apabila jual beli disertai tandatangan kwitansi atau surat jual beli karena terkesan tidak mempercayai orang lain.
- c. Anggapan bahwa tanah warisan sebaiknya tidak diubah statusnya, dibiarkan seperti sedia kala sehingga tidak perlu balik nama.

- d. Ada ikatan batin yang erat antara pemilik tanah dengan tanahnya, sehingga jarang sekali terjadi peralihan hak atas tanah.
- e. Tanah bukan merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomis bagi mereka tetapi lebih cenderung mempunyai nilai magis religius.
- f. Tabu memperlakukan tanah warisan, apalagi membagi dan menjual.

Adanya pola pikir dari masyarakat yang merasa bahwa program pendaftaran tanah tidak dirasa perlu karena telah menganggap pemegang hak dengan kondisi yang sekarang telah mendapat perlindungan hukum dari pemerintah, karena secara tidak langsung pemerintah mengakui kepemilikan atas tanah yang dibuktikan dengan memungut pajak atas tanah (PBB) dan juga diakui oleh Kepala Desa dan masyarakat adat setempat sangat beralasan.

Padahal sebenarnya dengan keadaan sekarang setelah berlakunya UUPA, sebelum tanah didaftarkan

dengan memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat, belum diperoleh kepastian hukum tentang hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat akan lebih mudah bagi pemilik tanah untuk membuktikan dirinya selaku pemilik atas tanah tertentu, karena dalam sertipikat akan tercantum dengan jelas nama pemiliknya, jenis haknya, batas-batasnya dan luasnya. Karena tujuan pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, yang mengenai tujuan pendaftaran tanah diatur dan dinyatakan dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu :¹²

- a. untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat

¹² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, op cit, halaman 85.

1 PP No.24 tahun1997). Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah yang ditetapkan undang-undang yang masing-masing dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan. Sedangkan Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas,luas bidang tanah yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan (misalnya calon pembeli atau kreditor) termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-

bidang tanah yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu perlu dan berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftarkan.

Pengaruh pola pikir masyarakat hukum adat di kecamatan Gebog kabupaten Kudus terhadap pendaftaran tanah terlihat dari penelitian yang penulis lakukan dimana jumlah sertifikatnya kurang dari 100 buah sertifikat.

Pola pikir yang keliru berdampak negatif sedangkan pola pikir yang benar berdampak positif terhadap perkembangan pendaftaran tanah.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan analisis data sebagaimana telah diuraikan di atas, dapat diambil kesimpulan dan saran-saran adalah sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Pendaftaran tanah bekas hak milk adat dilakukan melalui penegasan konversi atau pengakuan hak dengan tujuan memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah, pihak lain yang berkepentingan maupun pemerintah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan.
2. Hambatan yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah terbatasnya anggaran yang tersedia untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sporadis sebagai

akibat pola pikir yang keliru tentang arti pentingnya pendaftaran tanah.

3. Pola pikir masyarakat hukum adat di kecamatan Gebog kabupaten Kudus yang dengan keadaan sekarang sudah merasa mendapatkan perlindungan hukum baik dari pemerintah maupun dari masyarakat pada lingkungannya.

B. Saran-saran

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dengan biaya yang murah perlu terus ditingkatkan guna mensukseskan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Upaya-upaya penyuluhan hukum guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah perlu dilakukan lebih intensif.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH Undip, Semarang, 1993.

A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1990.

Bachtiar Effendi, *Pengertian Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.

Djoko Prakoso, SH dan Budiman Adi Purwanto, SH, *Eksistensi Prona Sebagai Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Efendi Perangin, SH, *Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.

Haryanto AG, Drg, *Dari Penelitian Judul Sampai Penarikan Kesimpulan, Seluk-beluk Karangan Ilmiah*, Hipokrat, Jakarta, 1993.

Hasan Wargakusumah, SH, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.

Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, *Pengetahuan tentang Pendaftaran Tanah*, Semarang, Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, 1996.

Kartono Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1990.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.

Maria S.W. Sumardjono, Prof, DR, SH, MCL, MPN, *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, Juni 2001.

Nasution Mardalis, *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal) & Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Semarang, Magister Notariat, 2001.

Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Tujuh Bintang, Jakarta, 1971.

Ronny Hanitijo Soemitro, SH, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, Desember, 1982.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soeryono Soekanto, SH, MA, Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.

Sri Mamudji, Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT. Raja Grafindo Persada, 2001.

Suryodiningrat, RM, SH, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1979.

B. UNDANG-UNDANG/PERATURAN-PERATURAN/

KEPUTUSAN-KEPUTUSAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (U.U.P.A), Aneka Ilmu, Semarang.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Pelimpahan Wewenang, Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan Jakarta, 2000.

Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan Jakarta, 2003.

Suryono S, Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan, Jakarta, BP. Cipta Jaya, 2001.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

UPT-PUSTAK-UNDIP

*Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional
Nomor 2 Tahun 1999 tanggal 19 April 1999 Tentang Percepatan
Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.*