

**PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT
DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN KUDUS
MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997**



TESIS

Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan
Pada Universitas Diponegoro
Semarang

Disusun oleh :
JUMRIAH
B4B003113

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

2005

Halaman Pengesahan

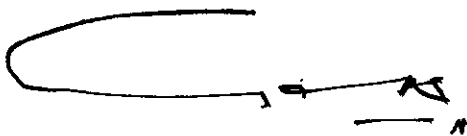
**PENDAFTARAN TANAH
BEKAS HAK MILIK ADAT
DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN KUDUS
MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997**

disusun oleh

JUMRIAH
B4B003113

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 19 Desember 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima :

PEMBIMBING



Prof. I.G.N. SUGANGGA, S.H.
NIP.130.359.063

MENGETAHUI
KETUA PROGRAM
MAGISTER KENOTARIATAN



H. MULYADI, S.H., M.S.
NIP.130.529.429

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka. Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang, 19 Desember 2005

Yang membuat pernyataan

JUMRIAH, SH

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	4201/T/MKAT/c,
Tgl.	9/5-06

Daftar Riwayat Hidup

1. Nama : JUMRIAH, SH
2. NIM : B4B003113
3. Tempat / Tanggal lahir : Jakarta, 21 Nopember 1980
4. Agama : Islam
5. Alamat : Tumpang Krasak RT 01 RW VI No. 597A
Kudus 59341
6. Pendidikan :
 - SD Negeri Gunung Sari I Makassar : Lulus tahun 1993
 - SMP Negeri I Kudus : Lulus tahun 1996
 - SMU Negeri I Kudus : Lulus tahun 1999
 - Universitas Muria Kudus Fakultas Hukum (Ilmu Hukum): Selesai tahun 2003

ABSTRAKSI
PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT
DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN KUDUS
MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data atas pendaftaran tersebut. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan terhadap obyek tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 1 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 surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi berupa penelitian deskriptif analitis, data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.

Pelaksanaan dalam pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan melalui penegasan konversi atau pengakuan hak dan dalam menentukan kebenaran bukti kepemilikan, masih berpedoman pada konsepsi kebenaran berdasarkan konvensi yang dilakukan terhadap tanah bekas hak milik adat tersebut.

Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat adalah terbatasnya dana oleh pemerintah, rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat pemilik tanah yang akan didaftarkan dan diatasi dengan penyuluhan hukum kedesa-desa.

Kata kunci : Pendaftaran tanah bekas hak milik adat

ABSTRACT
THE REGISTRATION OF EX CUSTOM PROPERTY LAND IN THE
KOTA DISTRICT OF KUDUS REGENCY DUE TO GOVERMENT ACT
NUMBER 24 YEAR 1997

The registration of land is including the registration of land for the first time and the care of registration data. The registration of land for the first time is for the land that has never been registered before, due to GA No.10 year 1961 and GA No. 24 year 1997.

According to GA No. 24 year 1997 Chapter I point 1, the registration of land is series of activities taht held by goverment continually and orderly includes collecting, operating, book keeping, serving and caring of physical data and juridical data in the form of map and list of the landscape and the union of apartments, includes the giving of letter of prove for owning the property, property rights foe every single apartment, and spesific rights that burden the owner.

Method of approaches that be used in this thesis is empirical jurisdiction with spesification of descriptive analiysis. The data that I used in this thesis consist of primary and sécondary data.

The registration of land due to GA No. 24 year 1997 is taken throught conversion law or right laegalization and the determination of property evidence is due to truth conception based on the convention used in the ex custom land.

The obstacles that might exist in this action are the limit of fund provided by goverment, the lack of law awarness from the landowners. Theses can be dealt with by giving law proposition to the villagers.

Key Word : The registration of ex custom land.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat, Karunia, serta Bimbingan-Nya, sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis yang berjudul "Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997", ini disusun dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh derajat Sarjana S2, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun atas jerit payah ataupun pengorbanan serta masyarakat yang telah diberikan kepada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas dan tersusun tesis ini.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya, tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada :

1. Yang terhormat Bapak Prof.Ir.Eko Budihardjo, Msc selaku Rektor Universitas Diponegoro.

2. Yang terhormat Bapak Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, Sp.PD (K) selaku Direktur Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Yang terhormat Bapak H. Mulyadi, S.H.,M.S. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Yang terhormat Bapak Yunanto, SH.Mhum, selaku Sekretaris bidang Akademis Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Yang terhormat Bapak H. Achmad Busro, S.H.,Mhum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
6. Yang terhormat Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberi nasehat dan saran-saran dengan sabar kepada penulis.
7. Yang terhormat Ibu Hj. Hirani Martono, S.H., M.H., selaku dosen wali yang selalu memberi motivasi dan bersabar dalam memberikan petunjuk selama ini.
8. Yang terhormat Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H. selaku reviewer, penguji dan pengampu mata kuliah Agraria yang mendukung penulis untuk terus maju.
9. Yang terhormat Bapak Sukirno, S.H selaku reviewer dan penguji yang telah berkenan membantu penulisan tesis ini dengan penuh ketelitian.
10. Yang terhormat Bapak Supartoyo, S.H. selaku Camat Kota, Kabupaten Kudus, Bapak Suwanto, selaku Kasie Pengukuran dan Pendaftaran Tanah BPN Kudus, Mbak Dewi LR, Mas Wawan dan Mbak Nurul atas pertolongannya selama pembuatan tesis ini.

11. Yang terhormat Bapak-Bapak, Ibu-Ibu Pegawai sekretariat Magister Kenotariatan : Pak Manto, Mbak Eni, Mbak Ningrum dan semua yang selalu bersedia membantu penulis selama menempuh pendidikan ini.
12. Bapak, Mama, Ace, Ai dan Aco yang selalu memberikan semangat dan dorongan yang luar biasa kepada Penulis.
13. Teman-teman yang akan selalu penulis ingat Angkatan 2003 khususnya kelas A : Mbak Ika, Mbak Rini, Mas Yayan, Mbak Hani, Delfi, Andre, Ike, Nugie, Bondan, Ulfa, dan semua yang telah berjuang selama pendidikan ini.
14. Bagi para pendorong semangat Penulis Siti N., Zamani, Won Bin, Ariel dan Ian Kasela.

Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semarang, 19 Desember 2005

Penulis

JUMRIAH, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1.Latar Belakang.....	1
1.2.Perumusan Masalah.....	6
1.3.Tujuan Penelitian.....	6
1.4.Manfaat Penelitian.....	7
1.5.Sistematika Penulisan.....	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1.Sejarah Hukum Pertanahan Nasional.....	10
2.2.Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA.....	13
2.3.Hak-hak atas tanah sesudah berlakunya UUPA.....	20
2.4.Ketentuan Konvensi Hak-hak atas tanah.....	27
2.5.Pendaftaran Tanah.....	29

BAB III	:	METODE PENELITIAN.....	38
		3.1. Lokasi Penelitian.....	39
		3.2. Metode Pendekatan.....	39
		3.3. Spesifikasi Penelitian.....	40
		3.4. Populasi dan Teknik Sampling.....	41
		3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	42
		3.6. Teknik Analisis	42
BAB IV	:	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
		4.1. Pelaksanaan dalam pendaftaran tanah bekas hak milik adat menurut PP 24 tahun 1997.....	44
		4.2. Menentukan kebenaran bukti kepemilikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat yang dimiliki seseorang	60
		4.3. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat dan upaya untuk mengatasinya.....	66
BAB V	:	PENUTUP.....	73
		5.1. Kesimpulan.....	73
		5.2. Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

LAMPIRAN

1. Surat Pernyataan hilangnya bukti transaksi
2. Surat Pernyataan hilangnya Girik/ Kititir/Kohir
3. Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas
4. Surat Pernyataan Waris
5. Skema Pemrosesan Pendaftaran Tanah Sporadik
6. Skema Pemrosesan Pendaftaran Tanah Sistematis
7. Contoh Sertifikat Tanah Hak Milik Produk Cara Sistematis PP 24 / 1997
8. Contoh Sertifikat Tanah Hak Milik Produk Cara Sporadik PP 24 / 1997

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Negara Indonesia merupakan negara agraris, di mana susunan kehidupan sebagian besar rakyat termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris, sehingga di sini tanah mempunyai peranan dan arti yang penting bagi kehidupan rakyat Indonesia.

Masalah tanah merupakan masalah yang sangat penting dan peka, karena tidak hanya menyangkut masalah ekonomi saja tetapi juga kesejahteraan sosial yang langsung menyangkut hak perorangan warga masyarakat. Selain itu tanah memiliki arti yang relegius bagi kehidupan manusia dalam masyarakat karena setiap manusia membutuhkan tanah baik untuk kepentingan individu, kepentingan kelompok atau masyarakat dan kepentingan negara. Oleh karena itu diperlukan adanya suatu landasan bagi setiap orang didalam melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan pemilikan maupun penggunaan tanah, agar mendapat jaminan hukum dan kepastian mengenai haknya.

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, Erfpacth, 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 terjadinya unifikasi baik dalam bidang hukumnya, hak atas tanah maupun hak jaminan atas tanahnya. Unifikasi dibidang hukum mengandung arti bahwa UUPA dan Peraturan Pelaksananya berlaku untuk semua golongan, baik golongan Eropa, golongan Timur Asing maupun golongan Bumi putera. Unifikasi di bidang hak atas tanah 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 Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian disebut dengan UUPA yang diundangkan di dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, mulai berlaku pada 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.

Hukum adat dapat dijumpai dalam UUPA pada bagian¹:

- a. Penjelasan Umum angka III
- b. Pasal 5
- c. Penjelasan Pasal 5
- d. Penjelasan Pasal 16
- e. Pasal 56 dan secara tidak langsung juga dalam
- f. Pasal 58

Dalam Penjelasan Umum Angka III (1) UUPA dinyatakan bahwa “Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan *hukum adat* itu 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. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalis dan masyarakat swapraja yang feodal”.

Dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

Dalam Penjelasan Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa “Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III Angka 1)”.

Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*”, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 177.

Dalam Penjelasan Pasal 16 UUPA dinyatakan bahwa “ Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam Pasal 4. Sesuai dengan asas yang diletakkan dalam Pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam Pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan bahwa hak guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak Opstal. Lembaga Erfpacht dan Opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan Buku ke II Kitab Undang-undang Hukum Perdata”.

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 penegasan konversi. Hak 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 pada saat ini sudah ada yang didaftar sehingga pemiliknya telah memperoleh sertipikat, ada pula yang belum didaftarkan dan buktinya masih berupa petuk pajak bumi atau Letter d/c. Di Kabupaten Kudus sendiri, tanah hak milik adat yang belum terdaftar sekitar 20 sampai 30 persen².

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

(1) berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

² Hasil Wawancara Pra Survey dengan Kasie Pengukuran dan Pendaftaran Tanah : Suwanto, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tanggal 28 April 2005.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, Lembaran Negara 1961 Nomor 28 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Letter c/d yang terdaftar di Kantor Kepala Desa, belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Akibat dari sebagian kecilnya tanah hak-hak adat yang terdaftar menjadikan kesulitan kepastian hukum di bidang hukum pertanahan yang menimbulkan beberapa kasus antara lain terjadinya jual beli tanah hak milik adat oleh pihak yang tidak berhak kepada orang lain, terjadinya permohonan pendaftaran terhadap tanah negara yang dianggap sebagai tanah hak milik adat.

Sehubungan dengan uraian di atas, telah mendorong penulis untuk mengkajinya ke dalam penulisan tesis berjudul **“Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Menurut PP 24 Tahun 1997”**

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka ada beberapa rumusan permasalahan yang dapat diketengahkan dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana pelaksanaan dalam pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ?

2. Bagaimana menentukan kebenaran bukti kepemilikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat yang dimiliki seseorang ?
3. Apakah hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus dan bagaimana upaya untuk mengatasinya ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian yang akan dicapai adalah

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan dalam pendaftaran tanah hak milik adat di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
2. Untuk dapat mengetahui tanda bukti yang dapat dipakai sebagai pegangan pembuktian bagi para pihak tentang kebenaran kepemilikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat tersebut
3. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di kecamatan Kota Kabupaten Kudus dan upaya untuk mengatasinya.

D. MANFAAT PENELITIAN

Dari analisa di atas masalah yang telah dirumuskan dan seiring dengan tujuan penelitian ini, maka manfaat penelitian yang ingin dicapai adalah dari segi teoritis maupun segi praktis adalah sebagai berikut :

1. Segi Teoritis

- a. Untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum di bidang kajian hukum pertanahan, khususnya dalam penggalian teori-teori umum hukum yang tepat dan untuk menambah kemampuan menganalisa persoalan dari sisi hukum dan sosial.
 - b. Bagi kalangan akademisi, khususnya untuk para peneliti yang akan mengambil obyek kajian yang sama dan yang berhadapan dengan kasus yang serupa, sangat diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna sebagai referensi literatur untuk mendukung penelitiannya dan sebagai dasar problem solving untuk kasus yang dihadapi.
2. Segi Praktis

Bagi para pihak terkait diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mendapatkan / menghasilkan langkah-langkah konkrit yang berguna dalam pembangunan hukum khususnya di bidang pertanahan.

E. SISTEMATIKA PENULISAN TESIS

Agar penulisan dapat dilakukan dengan seksama dan sistematis sehingga kesimpulan yang didapat merupakan suatu kesimpulan yang baik dan benar atau dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka dalam pembahasan pokok permasalahan yang telah ditetapkan, penulis membagi dalam beberapa bab dimana tiap bab terdiri dari beberapa sub bab.

Dengan demikian masalah yang dibahas dapat dipahami secara mudah dan korélasi antara bab satu dengan bab yang lain tetap terjalin.

Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Terdiri dari Latar Belakang secara umum penulis mengenai pendaftaran bekas hak milik adat, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian guna menjawab permasalahan yang diteliti, Manfaat Penelitian baik secara teoritis maupun praktis serta Sistematika Penulisan berupa alasan pembagian sub-sub serta hubungan antara sub.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi sejarah hukum pertanahan nasional, hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah sesudah berlakunya UUPA, ketentuan konversi hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

Bab III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Lokasi Penelitian, Metode pendekatan yang digunakan, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Teknik sampling, Teknik Pengumpulan Data, sarta Teknik Analisis.

Bab ini penting karena merupakan landasan ilmiah yang dipergunakan oleh penulis untuk mencari dan mengumpulkan data guna penyusunan tesis.

Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan suatu kajian atau hasil analisa penulis tentang pendaftaran tanah bekas hak milik adat menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.

Bab V : PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan yang diperoleh dari permasalahan yang diajukan berdasarkan temuan di lapangan serta saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. SEJARAH HUKUM PERTANAHAN NASIONAL

Pada awalnya pola pembagian wilayah di Jawa berupa pembagian tanah kedalam beragam penguasaan atau pengawasan yang diberikan oleh raja atau yang berwenang kepada seorang pjabat³. Raja merupakan satu-satunya pemilik tanah dalam arti yang berkuasa atas tanah, meskipun rakyat merasa bahwa mereka memiliki hak untuk mengolahnya.

Hal ini berkembang ketika Belanda datang dengan menerapkan metode monopoli dan tanam paksa. Pada tahun 1630 Belanda melakukan penjualan tanah-tanah rakyat kepada orang yang mempunyai modal besar, tanah ini dikenal dengan Tanah Partikelir.

Pada tahun 1811, Raffles memperkenalkan teorinya yang disebut Teori Domein dengan membentuk Panitia Penyelidikan yang bertugas melakukan penyelidikan statistik mengenai agraria, sehingga dari hasil penyelidikan tersebut maka dibuatlah sistem penarikan pajak bumi yang dikenal dengan *Landrente*.

Pada tahun 1830, Gubernur Jenderal Van Den Bosch memberikan usul agar diberlakukan sistem tanam paksa di Indonesia. Hal ini makin membuat rakyat Indonesia menderita, sehingga mengundang

³ Brahma Adhie, Hasan Basri Menggala (Penyunting), "*Reformasi Pertanahan*", Mandar Maju, Bandung, 2002, Halaman 163.

kecaman dari kaum liberal sebagai pemilik modal di negara Belanda sendiri. Untuk mengatasi keadaan ini, maka Pemerintah Belanda mengeluarkan Regering Reglement (RR) Statsblad 1855 No. 2 tahun 1854 dengan tujuan melindungi hak-hak rakyat Indonesia khususnya dalam usaha perkebunan.

Pada tahun 1870, pemerintah Belanda mengeluarkan Agrarische Wet dalam rangka untuk melindungi kaum pemodal dan hak rakyat Indonesia.

Ketentuan-ketentuan dalam pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan dan keputusan, salah satunya adalah Agrarische Besluit yang diundangkan dalam Statsblad No. 118 Tahun 1870 yaitu dengan memuat suatu pernyataan yang dikenal dengan Domein Verklaring, bahwa semua tanah yang tidak terbukti bahwa atas tanah itu adalah hak milik mutlak (eigendom) adalah milik negara, sehingga berdampak pada tahun 1879 para pemodal swasta berduyun-duyun datang ke Indonesia⁴. Sementara itu pada zaman Hindia Belanda belum dikenal adanya pembebasan tanah, melainkan dengan cara pengambilalihan hak atas tanah yang digunakan untuk kepentingan pemerintah harus diselenggarakan dengan persetujuan pemiliknya, yang selanjutnya dijabarkan baik dengan hubungan ataupun tidak adanya suatu Ordonantie yang menyatakan bahwa kepentingan umum menghendaki

⁴ Gunawan Wiradi, *"Kebijakan Agraria yang Berorientasi Kerakyatan dan Keadilan"*, Mandar Maju, Bandung, 2002, halaman 168.

pencabutan hak atas tanah suatu benda atau hak, maka maksud itu hendaknya dicapai melalui perundingan para pemilik yang berhak⁵.

Pada masa penjajahan Jepang dilakukan peningkatan produksi pangan untuk kepentingan ekonomi perang Jepang, sehingga pemerintah Jepang lebih mengutamakan tanaman padi dan tanaman lainnya. Pendudukan Jepang di Indonesia mengakibatkan penderitaan dan kerusakan tanah-tanah perkebunan, sehingga terjadi penurunan ekonomi rakyat⁶.

Pada masa setelah kemerdekaan sampai tahun 1960, berdasarkan aturan peralihan Pasal II UUD 1945 dan Pasal 33 UUD 1945, maka Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 di sahkan menjadi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan diberlakukannya UUPA, maka terjadilah perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan⁷.

Perubahan baik secara struktur perangkat hukumnya dan konsep mendasar maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian pendapat bahwa UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.

⁵ Abdurrahman, "*Masalah Pencabutan dan Pembebasan Hak Tanah di Indonesia*", Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1989, hal 12.

⁶ Murbiyanto dkk, "*Tanah dan Tenaga Kerja Perkebunan Kajian Sosial Ekonomi*", Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, Halaman 49.

⁷ Boedi Harsono, Op.Cit. Halaman 1.

B. HAK-HAK ATAS TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UUPA

Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia, terdapat dualisme hukum dan khususnya mengenai hukum agraria. Dalam membicarakan hak-hak atas tanah, penulis mengemukakan mengenai sumber-sumber hak atas tanah yaitu :

1. Hak-hak atas tanah berdasarkan hukum barat

a. Hak Eigendom

Yang disebut dengan hak eigendom berdasarkan Pasal 570 KUH

Perdata 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 menetapkan 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 membayar 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.

b. 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 postal, 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 negeri yang 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 % (dua persen) dari harga taksirannya agar dapat dibalik menjadi hak opstal.

Pembayaran 2 % (dua persen) tiap tahun ini dapat dijadikan sebagai angsuran untuk kemudian menjadi hak milik "eigendom" dan ini sesuai dengan Statsblad 1912 No. 178.

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

c. 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 tiap-tiap tahun kepada yang punya tanah baik yang berupa uang maupun yang berupa penghasilan atau pendapatan.

Hak erfacht 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 erfacht diantaranya disebutkan tidak boleh tanah erfacht itu ditanami opium).

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

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

2. Hak-hak atas tanah berdasarkan hukum adat

Hukum adat yang dimaksud UUPA adalah "Hukum asli golongan pribumi yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berdasarkan keseimbangan serta diliputi oleh susunan keagamaan".

Dengan kata lain, hukum adat yang dijadikan dasar bagi UUPA adalah hukum yang hidup dan diakui masyarakat Indonesia dalam jangka waktu yang lama, mengandung unsur-unsur kebudayaan nasional yaitu kekeluargaan dan kegotong royongan serta didasarkan atas nilai-nilai keagamaan.

Konsepsi hukum adat merupakan konsepsi yang komunal religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Sifat komunalistik menekankan kepada adanya hak-hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah, yang disebut Hak Ulayat. Tanah ulayat merupakan tanah milik bersama, yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok dan merupakan masyarakat hukum adat, sebagai unsur paling utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut

sepanjang masa. Di sinilah nampak sifat relegius atau unsur keagamaan hubungan hukum antara warga masyarakat hukum adat bersama dengan tanah ulayatnya. Adapun kelompok tersebut bisa merupakan masyarakat hukum adat teritorial.

a. Hak Ulayat

Hak Ulayat adalah hak persekutuan hukum terhadap tanah. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Dijelaskan dalam Pasal 1 peraturan tersebut, hak ulayat dan serupa itu dari masyarakat hukum adat (selanjutnya disebut Hak Ulayat) adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu dan merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan penghidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun serta tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Tanda-tanda yang perlu diteliti untuk menentukan masih adanya hak ulayat menurut penjelasan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 meliputi 3 (tiga) unsur yaitu :

1. Unsur masyarakat adat, yaitu terdapatnya sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagian warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan dalam kehidupannya sehari-hari.
2. Unsur wilayah, yaitu terdapatnya tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidup sehari-hari.
3. Unsur hubungan antara masyarakat tersebut dengan wilayahnya, yaitu terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayatnya yang masih berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Menurut ketentuan hukum adat, hak ulayat dapat berlaku kedalam dan keluar. Di mana berlaku kedalam berarti anggota masyarakat mengambil keuntungan dari tanah, tumbuhan dan binatang yang terdapat disitu.

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 *Mesi*.

b. Hak milik adat

Para warga sebagai kelompok adat, masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak-hak yang bersifat sementara sampai dengan hak yang tanpa batas waktu yang disebut Hak Milik.

Hak milik adat memiliki ketentuan hukum dan hal ini terjadi sampai sekarang, dikatakan demikian karena memiliki syarat-syarat yang dapat dipertanggungjawabkan (sesuai dengan hukum), karena jelas⁸:

- a. adanya sanksi-sanksi,
- b. aturan-aturannya walaupun tidak tertulis tetapi sangat ditaati, dapat dinilai sebagai aturan yang spesifik,
- c. dilindungi oleh sesuatu kekuatan yang mempunyai kewenangan (power and otority) yaitu kepala persekutuan hukum.

Hak milik adat adalah hak perorangan paling kuat, dimana pemegangnya mempunyai wewenang yang luas terhadap tanahnya asalkan memperlihatkan hak ulayat sepanjang masih ada, memperlihatkan ketentuan adat dan peraturan-peraturan lainnya. Subyek hak milik adat tidak hanya individu tetapi persekutuan hukum dapat pula mempunyai hukum milik adat biasa seperti desa. Sedangkan tanah milik adat berasal dari

⁸ G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, S.H., Ir. A.G. Kartasapoetra, Drs. A. Setiady, " *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*", Bina Aksara, Jakarta, 1985, halaman 91.

pembukaan tanah yang biasa dilakukan oleh perorangan disebut Tanah Yasan.

C. HAK-HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UUPA

Dengan diundangkannya di dalam Lembaran Negara tahun 1960 No. 104, 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 di mana hukum agraria kita selanjutnya didasarkan atas sistim hukum adat. Hukum agraria barat tidak dapat terus dipertahankan karena bertentangan dengan 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 pemilik 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.

Setelah berlakunya UUPA terdapat pengaturan tentang adanya dan macamnya hak atas tanah termuat dalam Pasal 4 ayat (1) dan 2, Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53.

Pasal 4 ayat 1 dan 2 berbunyi sebagai berikut :

- (1). Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2). Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 atas ditentukan dalam Pasal

16 ayat (1), bunyinya sebagai berikut :

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”

Hak hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53

yang berbunyi sebagai berikut :

- (1). Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2). Ketentuan dalam Pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini.

a. Hak Milik

Hak milik adalah suatu hak atas tanah yang terpenuh, turun temurun, dapat beralih, terkuat dan paling sempurna diantara hak-hak atas tanah lainnya⁹. Tetapi pengertian terkuat, terpenuh dan paling sempurna di sini tidaklah berarti bahwa si pemilik tanah itu boleh bertindak atau melakukan apa saja atas tanah itu baik menjual, menghibahkan atau mewariskan. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih maksudnya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak. Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA.

Subyek Hak milik yaitu hanya Warga Negara Indonesia, namun Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa tidak menutup kemungkinan bagi orang asing untuk mempunyai tanah 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 perlihan 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 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.

⁹ Abdurrahman, *"Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia"*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, Halaman 5.

b. 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) HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) 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 UUPA 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 HGU 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.

c. 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 maupun karena perjanjian antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak tersebut. HGB 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 HGB adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

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, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang 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.

e. Hak Sewa

Hak sewa untuk bangunan adalah suatu hak untuk memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain guna keperluannya mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Hak ini diatur dalam Pasal 44 sampai Pasal 45 UUPA.

Subyek hak sewa yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

f. Hak Membuka Tanah

Hak ini diatur dalam Pasal 46 UUPA. Hak ini hanya dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak ini diatur dalam Pasal 46 UUPA. Hak ini hanya dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53**1. Hak Gadai**

Hak Gadai adalah suatu hak yang dipegang oleh seorang kreditur yang memberikan wewenang kepadanya untuk menguasai

tanah debiturnya dan turut menikmati atau mengambil hasilnya selama si debitur belum dapat melunaskan hutangnya. Hak ini memiliki masa berlaku yaitu 7 (tujuh) tahun. Diatur dalam Pasal 53 UUPA

2. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak yang memberikan wewenang kepada seorang penggarap untuk dapat mengerjakan atau mengusahakan tanah milik orang lain dengan memberikan sebagian tertentu dari jumlah hasil tanah tersebut kepada pemiliknya menurut perjanjian. Masa berlaku bagi tanah sawah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan bagi tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.

3. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah suatu hak untuk memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah pertanian milik orang lain. Hak ini memiliki masa berlaku 7 (tujuh) tahun.

4. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah suatu hak yang memberikan wewenang kepada seseorang atau suatu pihak untuk menumpang tinggal di atas tanah milik orang lain, baik dengan menempati bangunan yang sudah ada maupun dengan membangun sendiri bila seandainya tanah tersebut masih kosong. Hak ini bersifat turun temurun yang berarti bila pemilik meninggal dunia, maka dilanjutkan

oleh ahli warisnya dan tidak dapat dilihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini pemilik dapat mengakhiri hubungan hukum sewaktu-waktu.

D. KETENTUAN KONVERSI HAK-HAK ATAS TANAH

Istilah konversi seringkali kita jumpai dalam hukum tanah dan terutama kita jumpai dalam Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960). Kita mengenal misalnya Konversi Hak Eigendom dapat menjadi hak milik, hak erfpacht dapat menjadi hak guna usaha dan hak opstal dapat menjadi hak guna bangunan yang kesemuanya itu tentunya disertai dengan syarat-syarat tertentu. Jadi konversi yaitu perubahan secara yuridis hak-hak atas tanah yang berasal dari bekas hak milik adat maupun hak-hak barat yang salah satu hak terdapat dalam UUPA. Terjadinya konversi 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 Partanahan Nasional dicatat untuk memperoleh hak yang sesuai dengan fungsi dari tanah tersebut disamping kewarganegaraan si pemilik.
- 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

disebabkan oleh yang bersangkutan harus diajukan permohonan penegasan haknya oleh pemilik dan disamping itu harus pula diumumkan haknya dalam waktu dua bulan terlebih dahulu. Pengumuman itu dimaksudkan untuk diketahui oleh semua pihak, apakah pihak lain merasa keberatan terhadap adanya isi pengumuman tersebut. Apabila pengumuman itu tidak ada yang membantah atau keberatan dalam waktu yang ditentukan yaitu dua bulan, maka oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional ditetapkan haknya sesuai dengan permohonan si pemilik.

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 dimiliki 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 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.

E. PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “cadaster”, suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Kata ini berasal dari kata latin “capistrum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrena). Dalam artian yang tegas cadaster adalah record (rekaman daripada lahan-lahan, nilai-nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan).

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya¹⁰.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk

¹⁰ Boedi Harsono, Op. Cit, halaman 72

memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai bukti.

Demikian pentingnya data-data tersebut, maka data-data itu diperolehnya dengan cara yang seksama dan seteliti mungkin oleh petugas pendaftaran tanah, baik data-data yang menyangkut subyek hak atas tanah maupun data-data yang menyangkut obyek hak atas tanahnya. Persoalan yang timbul berkenaan dengan pendaftaran ini tidaklah hanya meliputi tentang batas tanah atau batas rumah di atas tanah itu, tetapi adalah lebih jauh lagi yakni masalah tentang peralihan hak atas tanah, sehingga untuk mengatasi problem ini secara preventif lembaga pendaftaran tanahlah yang banyak diharapkan ¹¹.

Pendaftaran tanah sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, namun kemudian dilakukan penyempurnaan dan penyesuaian melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan dasar guna mengantisipasi perkembangan zaman, agar dapat meningkatkan kontribusi maupun dukungan yang lebih optimal pada pembangunan dibidang pertanahan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Di dalam peraturan yang lama (PP No. 10 Tahun 1961), pengertian pokok-pokok pendaftaran tanah, asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah belum jelas. Sedangkan ketentuan dalam ketentuan yang baru, pendaftaran tanah selain untuk memberikan

¹¹ Bachtiar Effendie, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya"*, Alumni, Bandung, 1993, Halaman 15.

kepastian hukum dibidang pertanahan, juga digunakan sebagai sarana informasi terhadap bidang-bidang tanah baik terhadap masyarakat maupun pemerintah.

Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

“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 surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Ketentuan-ketentuan yang merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah sebagai berikut :

a. Pasal 19 ayat (1) UUPA

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

b. Pasal 23 ayat (1) UUPA

“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

c. Pasal 32 ayat (1) UUPA

“Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

d. Pasal 38 ayat (1) UUPA

“Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

Dilihat dari cara pelaksanaannya, pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi 2 yaitu :

- a) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- b) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan :

a) Asas sederhana

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.

b) Asas aman

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.

c) Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d) Asas mutakhir

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 dikemudian hari.

e) Asas terbuka

Asas terbuka berhubungan dengan asas mutakhir dalam hal pemeliharaan data pendaftaran secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut keterangan Pasal 19 UUPA jo. Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 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. 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 dan satuan-satuan rumah susun 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.

4. Sistem Pendaftaran Tanah.

Ada dua sistem pendaftaran tanah yaitu :

- a. Sistem pendaftaran akta (Registration of deeds).

b. Sistem pendaftaran hak (Registration of titles).

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun system pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian harus dibuktikan dengan suatu akta. Dengan akta tersebut, dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya dan hak apa yang membebaskan. Pada kedua sistem ini, akta merupakan sumber data yuridis, data yuridis inilah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah.

Pada awalnya Hindia Belanda juga menggunakan sistem pendaftaran akta bagi pendaftaran tanah-tanah hak barat, karena ketentuan tersebut terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kemudian dicabut kembali oleh UUPA. Dalam sistem ini, tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya, maka data yuridis diperlukan harus dicari akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut “ *title search* “, yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.

Maka diciptakan oleh Robert Richard Torrens sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title-search* pada akta-akta

yang ada. Torrens pernah menjabat Registrar General of Deeds di Adelaide (South Australia) pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tertinggi pendaftaran itu ia menciptakan sistem "registration of titles", yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens¹². Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, terbukti dengan adanya pendaftaran akta yang merupakan sistem publikasi negatif yang disertai pendaftaran hak yang merupakan sistem publikasi positif.

5. Asas Pengukuran Tanah

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan berdasarkan penunjukkan batas oleh *pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan* (" *contradictoire delimitatie* "). Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru oleh Negara (Badan Pertanahan Nasional) dilakukan sesuai ketentuan tersebut di atas atau atas penunjukkan instansi yang berwenang (Pasal 18).

¹² Boedi Harsono, Op.Cit, halaman 76-77.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

“Metodologi Penelitian” berasal dari “Metode” yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu; dan “Logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan, jadi metodologi artinya cara menggunakan sesuatu yang menggunakan fikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan “penelitian” adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya¹³.

Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan, menentukan, menganalisa suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, serta metode dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis, serta memahami permasalahan yang dihadapi.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dari sumber-sumber primer dengan tujuan menemukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi di luar sampel yang diteliti.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jelas menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaannya yang mendalam

¹³ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *“Metodologi Penelitian”*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002, halaman 1.

terhadap fakta hukum tersebut. Kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan¹⁴.

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan data-data yang akurat baik dari data primer maupun data sekunder. Untuk itu harus digunakan metode penelitian tertentu agar dapat hasil penelitian yang memenuhi syarat baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

A. LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Wergu Kulon, Wergu Wetan dan Mlati Norowito Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.

B. METODE PENDEKATAN

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris.

Pendekatan yuridis dipergunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pendaftaran tanah bekas hak milik adat.

¹⁴ Soerjono Soekamto, *"Pengantar Penelitian Hukum"*, UI Press, 1986 Halaman 43.

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menjejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif¹⁵.

Kajian didasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku tentang teknis aturan pendaftaran tanah, tentang prosedural pendaftaran tanah milik bekas hak milik adat, tentang ketentuan konversi tanah-tanah dari hak adat yang meliputi aturan-aturan antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Agraria / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

C. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian deskriptif analitis, bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu

¹⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, "*Metode Penelitian Hukum*", Ghalia Indonesia, 1982 , halaman 9.

gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan dilapangan.

D. POPULASI DAN TEKNIK SAMPLING

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas. Maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.

Populasi dalam penelitian ini adalah semua tanah bekas hak milik adat baik yang telah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan di Kabupaten Kudus. Adapun tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan sebesar 20-30 persen.

Metode penentuan sample dalam penelitian ini adalah teknik random sampling, yaitu cara pengambilan sample dari semua anggota populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam anggota populasi itu. Adapun yang menjadi sample dalam penelitian ini adalah sebanyak 2 orang dari tiap desa yang telah mendaftarkan tanahnya, yang juga merupakan responden.

Selain mereka terdapat juga beberapa responden yang lain yaitu : Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, Camat Kota, dan Kepala Desa Wergu Kulon, Kepala desa Wergu Wetan dan Kepala Desa Mlati Norowito.

E. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam penelitian ini akan diteliti data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui metode wawancara. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan menggunakan metode dokumentasi.

1. 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.

2. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal tertentu yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda dan sebagainya.

Data dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk memperoleh data sekunder sebagai data pelengkap untuk menjawab permasalahan penelitian.

F. TEKNIK ANALISIS

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis dan dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh

responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh¹⁶.

Pengertian analisis di sini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut, kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Pamudji, *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat”*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001, halaman 12.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PELAKSANAAN DALAM PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

Berdasarkan hasil penelitian 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 :

1. Tanah pertanian, terdiri tanah untuk tegalan, sawah, perkebunan, hutan.
2. Tanah non pertanian, terdiri dari tanah untuk perusahaan, perumahan, pertokoan, industri.

Pemilikan tanah adat hanya dapat dimiliki oleh orang Indonesia asli, kecuali berupa perkebunan besar dan hutan yang dikuasai oleh pemerintah karena menyangkut hajat hidup orang banyak sesuai Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi :

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisien berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan persatuan nasional”.

Mengingat bahwa tanah hak milik adat di Kecamatan Kota 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 hak milik adat atau tanah yasan tersebut telah dikonversikan menjadi hak milik. Konversi diatur dalam Surat Keputusan Menteri Agraria Daerah Kudus Nomor : Kagda 10 / S.K / 18 / Agr / Konv / 1962 tanggal 16 Januari 1962 oleh Kepala Agraria Daerah Kudus (M.S. Nitipoepoatmoko).

Istilah konversi seringkali kita jumpai dalam hukum tanah dan terutama dalam UUPA. Jadi konversi yaitu penghapusan atau perubahan secara hukum 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. Konversi merupakan masalah yang sangat penting, hal ini berpedoman pada PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA No., 3 Tahun 1997.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan pada pejabat lain.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan perubahan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pada Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui 2 cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan terselenggaranya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga

dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis tentang bidang tanah yang bersangkutan.

Prosedur pengumpulan data penguasaan juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.

Oleh karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hak yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang perlu mendapat perhatian serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan / pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan seperti cara penentuan Titik Global Positioning (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data.

Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan dibidang tanah harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

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

a. Tahap pendaftaran pertama kali.

Tahap ini dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sebelumnya belum didaftarkan / petuk pajak kemudian didaftarkan dan memperoleh sertipikat tanah.

b. Tahap pemeliharaan data pendaftaran tanah

Tahap ini dilakukan apabila terjadi perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan misal ; jual beli, pewarisan dan lain-lain yang perlu diikuti dengan pendaftaran. Hal tersebut dimaksudkan agar data yang tercantum dalam sertipikat merupakan data yang mutakhir sehingga data fisik dan data 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..

Pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus dibedakan dalam 2 hal yaitu ¹⁷:

1. Pendaftaran dengan sukarela.

Pendaftaran yang sukarela terjadi atas permintaan orang yang bersangkutan yang memiliki tanah dengan kesadarannya sendiri. Berdasarkan keterangan dari kepala Kecamatan Kota Kabupaten kudus, masih sedikit permintaan mengenai pendaftaran secara sukarela. Hal ini

¹⁷ Hasil wawancara dengan Sudarji, Warga Desa Mlati Norowito, tanggal 5 Mei 2005.

disebabkan karena tingkat kesadaran masyarakat yang 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 didesa.

Sedangkan untuk memperoleh pinjaman uang untuk modal usaha atau modal pertanian, mereka lebih memilih mengajukan pinjaman modal dipedesaan daripada meminjam uang di Bank. Hal ini disebabkan karena prosedur pinjaman uang pedesaan sangat sederhana, dimana tidak memerlukan jaminan berupa sertipikat tanah dan adapula tanpa jaminan apapun. Mereka hanya cukup mendaftarkan nama mereka kemudian uang pinjaman dapat diperoleh.

Pinjaman desa tersebut yaitu :

- Pinjaman untuk teknologi tepat guna untuk perdagangan.
- Pinjaman yang diberikan untuk pengusaha kecil.
- Pinjaman untuk usaha persawahan.

Hal ini mendorong masyarakat setempat enggan untuk mensertipikatkan tanahnya, sehingga tanpa mensertipikatkan tanahnya mereka dapat memperoleh pinjaman uang. Disamping 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 dibagi 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 Petuk Pajak Bumi dan Bangunan atau salinannya yang disahkan oleh Kepala Desa berserta gambar.
- Surat Kematian dari desa.
- Surat keterangan warisan (termasuk silsilah) yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat dengan 2 orang saksi.
- Untuk lebih dari 1 (satu) orang ahli waris, maka ditambah dengan akta pemisahan dan pembagian harta warisan yang belum dibuat dihadapan PPAT dan tanda tangani oleh semua ahli waris.
- Foto copy identitas (KTP).

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

- b. Pendaftaran karena warisan yang akan diperjualbelikan.
- c. Pendaftaran karena jual beli.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 lebih dipertegas dan disempurnakan meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum dibidang pertanahan.

Lembaga pendaftaran tidak dikenal dalam hukum adat, karena semula tidak diperlukan oleh lingkungan pedesaan yang lingkup teritorial dan personalnya terbatas.

Dengan adanya perkembangan dan kemajuan pembangunan diberbagai bidang, keadaan demikian tentunya tidak dapat lagi dipertahankan. Masyarakat pedesaan juga memerlukan dukungan keterangan yang dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah.

Secara garis besar kegiatan dari pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyaian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum di bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

1. Konversi Tanah Bekas Hak Barat

Keseluruhan pengaturan konversi tersebut, dapat dikemukakan dalam bagan berikut ini :

Pasal ayat	Asal Hak Barat	Dikonversi Menjadi	Subyek	Jangka waktu
1 / 1	Hak Eigendom	Hak Milik	a. WNI Tunggal b. Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah	selamanya
1 / 2	Hak Eigendom	Hak Pakai	Perwakilan asing yang dipergunakan kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan	selama tanah dipergunakan untuk keperluan tersebut
1 / 3	Hak Eigendom kepunyaan orang asing dwi kewarganegaraan dan badan Badan hukum	HGB	a. WNI Tunggal b. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia	20 Tahun
1 / 4	Hak Eigendom dibebani Hak Opstal dan Erfpacht	HGB	Pasal 36 UUPA	Selama sisa waktu maksimal 20 tahun

1/ 5	Hak Eigendom dalam ayat 3. Pasal ini dibebani hak Opstal dan Erfpacht	untuk perumahan di-konversi menjadi HGB	Atas nama pemegang hak opstal – erfpacht	20 tahun sejak UUPA / sisa waktu hak tersebut
III	- Hak Erfpacht Untuk perusahaan kebun Besar - Hak Erfpacht untuk pertanian kecil	HGU Hapus	Pasal 30 UUPA	1 (satu) tahun
IV	Pemegang concencie dan sewa untuk perusahaan kebun besar	HGU (dalam waktu 1 tahun sejak UUPA)	Pasal 30 UUPA	1 (satu) tahun
V	Hak Opstal dan Erfpacht untuk perusahaan atas tanah negara	HGB	Pasal 36 UUPA	berlangsung maksimal 20 tahun

2. Konversi Tanah Bekas Hak Adat

Konversi yang dimaksud di dalam hukum agraria di sini adalah secara umum dapat dikatakan sebagai penyesuaian atau dapat dikatakan sebagai perubahan dari peraturan-peraturan yang lama kepada peraturan-peraturan yang baru, tentunya dengan hak-hak yang baru pula. Di mana di dalam hukum, khususnya hukum pertanahan bahkan mungkin kedudukannya akan lebih rendah dari

hak yang semula, hal ini tentunya dikaitkan dengan kedudukan kewarganegaraan seseorang yang memegang hak atas tanah itu.

Walaupun falsafah hukum agraria lama yang dijiwai oleh “ larangan pengasingan tanah “ (*grondvervreemdingsverbod*), teori domein dan pernyataan domein negara, suatu hak milik menurut hukum adat adalah hak bezit Indonesia dimana eigenaarnya adalah negara, (Inlands atau Indonesia bezitrecht) akan tetapi hak milik adat itu tergolong kedalam “tanah negara tidak bebas” (*onvry landsdomein*). *Tidak bebas*, karena adanya hak-hak adat berdasarkan hukum adat. Hanya tidak mau diakui oleh pemerintah -- dikala itu -- sebagai hak milik yang sama isi dan derajatnya dengan hak eigendom (barat). Kepincangan hukum yang hendak dihilangkan dengan adanya hukum agraria nasional, sekaligus diupayakan pengkonversian hak-hak itu ke dalam hak milik menurut jiwa dan semangat serta ketentuan-ketentuan UUPA 1960. Karena pada hakikatnya apa yang dipraktikkan dimasa berlakunya hukum agraria kolonial adalah bertentangan dengan kesadaran hukum masyarakat Indonesia.

Sesungguhnya teori domein adalah suatu fiksi. Di atas tanah-tanah adat dan hak-hak adat dilimpahkan “hak eigendom negara”. Lalu negara / pemerintah melimpahkan lagi hak-hak

eigendom kepada pribadi-pribadi dan atau purusa hukum. Di atas eigendom-eigendom yang luas ini tumbuh lagi hak-hak adat.

Hukum dan hak-hak adat bersifat pluralistis, misalnya nama-nama hak milik atas tanah, ada yang disebut :

- Hak Yasan
- Hak Yaso
- Hak Milik Adat
- Hak Milik Turun Temurun

Ada pula yang dipolesi dengan nama lain, tetapi jika kita meilihat kedalam, maka walaupun tidak ada embel-embel nama " milik ", dapat digolongkan hak milik atas tanah, contoh di Jawa dengan nama Wewenang Nganggo Run Temurun, Tanah Hak Gogolan Tetap, Andarbeni dan Pesini. Tidak ada satupun dari tanah-tanah hak yang disebut terakhir ini memakai *nama milik*, sedangkan semua pihak *mengakui, mengindahkan dan menghormatinya sebagai hak milik*. Dulu semuanya ini dikualifikasikan sebagai Tanah Negara (Tidak Bebas), sebab tidak dapat dibuktikan hak eigendom atasnya (sesuai Pasal 1 Agrarisch Besluit tahun 1970)¹⁸.

Ketentuan – ketentuan konversi menegaskan bahwa :

1. Hak-hak atas tanah *yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dengan hak milik,*

¹⁸ John Salindeho, : *"Manusia, Tanah, Hak dan Hukum"*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, halaman 6.

seperti hak agraris eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe deso, pesini, grant sultan, landeryen bezitrecht, altyddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak-hak lain dengan nama apapun yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria (baca : Menteri Dalam Negeri dan sekarang Badan Pertanahan Nasional), *menjadi hak milik* (tanpa memandang jenis tanahnya) sejak mulai berlakunya UUPA (24-9-1960), *kecuali* jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat (bukan warga negara Indonesia tunggal), sesuai Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi (KKK).

2. Hak Gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap, yang ada ketika mulai berlakunya UUPA *menjadi hak milik* (sesuai Pasal VII KKK).
3. Kemudian- sehubungan dengan butir 1 di atas, Menteri Agraria telah menegaskan pula bahwa : Tanah Hak Wewenang Nganggo Run Temurun (lazim disebut : “ Hak angguh run temurun ”) dikonversi *menjadi hak milik* (Keputusan Menteri Agraria No. SK. 272 / 61 tanggal 29 Mei 1961).

Sedangkan di daerah Kesultanan Deli, daerah swapraja di Sumatera Timur, selain terdapat Grant Sultan, ada pula Grant Controleur, Grant Deli Maatschappij dan Hak Konsesi.

Dalam suatu peristiwa atau perbuatan hukum, pengkonversian diwajibkan. Kesemua itu (transaksi dan konversi) harus daftarkan dalam buku tanah untuk memperoleh kepastian hukum melalui acara konversi.

Ada dua kebijaksanaan yang ditempuh pemerintah yaitu ¹⁹:

1. *Penegasan mengenai hak yang lama / ada* (apakah benar suatu hak sebagaimana atau mirip dengan hak milik UUPA). *Pembukuan hak* atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah melalui *pengakuan hak* yang menjadi dasar dalam berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis.
2. *Penegasan mengenai konversi* (menjadi hak milik UUPA atau tidak menjadi hak milik karena harus mempunyai status yang dimungkinkan sesuai ketentuan / syarat dalam UUPA), sehingga harus dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (tanah bangunan) dan Hak Guna Usaha (tanah pertanian) jika bukan WNI tunggal, atau Hak Pakai (asing). *Pembukuan hak* atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah melalui *pengakuan hak*.

Sedangkan pada *pemberian hak* baru atas tanah yang bersangkutan berstatus tanah negara menjadi dasar ketiga dalam berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis.

¹⁹ Hasil wawancara dengan Camat Kecamatan Kota, Supartoyo Sarjana Hukum, pada tanggal 5 Mei 2005.

Hal-hal mengenai Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak itu dalam pelaksanaan pendaftaran secara sistematis diatur dalam Pasal 65 dan 66 Peraturan Menteri 3 / 1997 dan secara sporadik penegasan konversi dan pengakuan hak diatur dalam Pasal 88.

Peralihan Hak atas Tanah terjadi atas dasar :

1. Pewarisan tanpa wasiat.

Menurut hukum perdata, jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

2. Pемindahan hak, berupa :

- a. Jual-beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemberian menurut adat,
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan
- f. Hibah-wasiat atau "legaat".

Perbuatan - perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat

tunai, kecuali hibah wasiat, karena tanah beralih pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

B. MENENTUKAN KEBENARAN BUKTI KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT YANG DIMILIKI SESEORANG

Seperti diketahui setelah UUPA hak atas tanah lama baik menurut hukum adat maupun hukum barat dikonversi menjadi satu hak yang banyak dimiliki oleh orang Indonesia adalah hak milik adat / tanah yasan. Tanah-tanah tersebut sebagian besar memenuhi syarat untuk dikonversi untuk 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 menggunakan petuk pajak sebagai alat buktinya, yang sebenarnya menurut hukum petuk pajak merupakan petunjuk yang kuat tentang pemilikan tanah tersebut. Hal ini tentunya berbeda dengan sertipikat tanah yang menurut Pasal 19 UUPA sebagai alat bukti yang kuat.

Pada umumnya pendaftaran tanah bekas hak milik adat memiliki kesulitan, hal tersebut didasari adanya pengakuan yang tidak jelas terhadap eksistensi tanah di masa sekarang, sehingga dari segi pembuktian fisik juga memiliki kendala, dari hal-hal tersebut yang menjadi awal sengketa di bidang pertanahan²⁰.

²⁰ Khamidun, anggota masyarakat Desa Mlati Norowito, wawancara tanggal 23 Agustus 2005.

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang mudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut dikemudian beralih, bukti pengalihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overchrivings Ordonantie (S, 1834-27-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik ; atau
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijving Ordonantie (S.1834-27-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan : atau

3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
4. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1958; atau
5. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
6. Akta Pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian atau kepala adat / kepala desa / kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat untuk PPAT yang tanahnya belum dibukukan; atau
8. Akta ikrar wakaf / surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan; atau
10. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah; atau
11. Petuk pajak bumi / Landrente, girik, pipil, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau

12. Surat Keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
13. lain-lain bentuk alat pemberian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal ini bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut²¹.

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat / kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat. Aturan ini memberikan jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

²¹ Hasil wawancara dengan Dadang, Warga Desa Mlati Wetan, pada tanggal 6 Mei 2005.

Pembuktian hak harus memenuhi syarat berikut²²:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun lebih secara berturut-turut.
- b. Bahwa dalam kenyataan penguasaan dan penggunaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan.
- c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.
- d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksudkan Pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997.
- e. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas.
- f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan atau Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah yang bersangkutan.

²² Hasil wawancara dengan Kasie Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Suwanto, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, pada tanggal 23 Mei 2005.

Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi juga dilaksanakan secara bertahap.

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 hari dan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 60 hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data lain. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat.

Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sengketa atas nama itu, maka tercantum secara jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut baik melalui putusan pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah status quo yang dimaksudkan di sini haruslah resmi dan tertulis, kemudian setelah sidang

pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan²³.

Waktu 5 (lima) tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya. Penyelesaian secara damai dapat terjadi diluar maupun dalam pengadilan.

Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan mengenai hal yang disengketakanitu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus.

Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan pengadilan mengenai sengketa tersebut.

C. HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT DAN UPAYA UNTUK MENGATASINYA.

1. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Kota 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 pelaksanaan pendaftaran tanah secara garis besarnya dapat dibagi menjadi 2 yaitu :

- a. Hambatan dari pihak pemerintah sendiri.

²³ Hasil wawancara dengan Warga Desa Wergu Kulon, Sunarji, pada tanggal 15 Juni 2005.

Berupa terbatasnya dana oleh pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis. Adapun pendaftaran itu diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan social 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.

b. Hambatan dari masyarakat pemilik tanah.

Praktek dilapangan menunjukkan bahwa salah satu penghambat suksesnya pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat, khususnya di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus yaitu :

- 1) Rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat pemilik tanah melalui pendaftaran sporadik.

Adanya pola pikir dari masyarakat yang merasa bahwa program pendaftaran tanah tidak perlu karena telah menganggap pemegang hak dengan kondisi yang sekarang telah mendapat perlindungan hukum oleh 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 tersebut. 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-batas dan luasnya. Karena tujuan pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yang mengenai tujuan pendaftaran tanah diatur dan dinyatakan dalam Peraturan Pelaksananya yaitu dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Kepastian hukum dan kepastian hak tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA :

- (1). Menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2). Pendaftaran tersebut meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukaan 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, Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang merupakan dasar pensertipikatan atas permohonan dari pemilik tanah.

- 2) Masalah mengenai batas tanah yang akan didaftarkan.

Masalah ini karena pengajuan akan gugur jika tetangga mengajukan keberatan ke Badan Pertanahan Nasional atau Camat. Pada umumnya pendaftaran tanah bekas hak milik adat memiliki kesulitan, hal tersebut didasari adanya pengakuan yang tidak jelas terhadap eksistensi tanah adat dimasa sekarang, sehingga dari segi pembuktian fisik memiliki kendala. Hal tersebut yang menjadi awal sengketa di bidang pertanahan karena menyangkut kepemilikan tanah bekas hak milik adat. Sengketa yang dapat timbul yaitu mengenai status tanah, siapa yang berberhak, dasar pemberian hak atau pendaftar dan sebagainya.

Di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus yang terdiri atas 25 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 :

a. 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 Kota saja, melainkan melayani dan menangani Kecamatan-kecamatan di Kabupaten Kudus. Disamping itu sarana dan prasarannya juga kurang memadai sehingga apabila pendaftaran tanah yang letak tanahnya jauh dari luar kota akan mengalami keterlambatan waktu.

b. Faktor dari luar.

Yang dimaksud faktor dari luar adalah yang terdapat didalam masyarakat pada Kecamatan Kota itu sendiri.

Faktor-faktornya yaitu :

1. Masyarakat yang kurang mampu untuk membiayai pembuatan sertipikat tanahnya.
2. Masyarakat yang menganggap bahwa dengan memiliki petuk pajak maka hak seseorang atas

tanahnya sudah dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat didesa.

3. Mayoritas tingkat pendidikan masyarakat relatif rendah, sehingga kurang mengetahui dan menyadari akan arti penting dan manfaat dengan mensertipikatkan tanahnya.
 4. Anggapan sebagian kecil dari masyarakat mengenai sertipikat tanah bahwa pemerintahlah yang membutuhkan, padahal sebaliknya.
 5. Pada proses jual beli tanah adat dilakukan secara dibawah tangan, sehingga masyarakat tidak mempunyai inisiatif untuk mensertipikatkan tanahnya setelah hak pemilikan tanahnya beralih.
2. Upaya dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, maka jalan yang dianggap paling baik yaitu :

- a. Mengadakan penyuluhan hukum pada masyarakat akan arti serta fungsi dari sertipikat tanah yaitu melalui program Pemerintah Daerah (Pemda) dan bekerjasama dengan Kantor Pertanahan setempat untuk menyelenggarakan penyuluhan hukum kedesadesa, serta mengadakan program prioritas pensertipikatan dimana diambilkan dari subsidi kas Pemda dan Kantor Pertanahan

setempat dengan perbandingan sepertiga dari biaya keseluruhan ditanggung oleh subsidi pemerintah. Untuk program pensertipikatan massal pernah diselenggarakan sekali di Kabupaten Kudus dan itupun terbatas untuk 100 pendaftar sertipikat pertama.

- b. Menghilangkan asumsi masyarakat yang menganggap bahwa ada petuk pajak hak seseorang atas tanahnya sudah merupakan bukti kuat didesa dan menghilangkan anggapan masyarakat bahwa seolah-olah pemerintah yang membutuhkan sertipikat tanah tersebut.
- c. Dalam hal terjadi sengketa tanah, setelah Badan Pertanahan Nasional menerima pengaduan, maka dilakukan :
 1. Penelitian dan pengumpulan data.
 2. Pencegahan mutasi (penetapan status quo)
 3. Pelayanan secara musyawarah.
 4. Pencabutan / pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum / administrasi di dalam penerbitannya.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan dalam pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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. Penentuan status tanah bekas hak milik adat berpedoman pada petunjuk pajak dan riwayat pemilikannya.
2. Untuk menentukan kebenaran bukti kepemilikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat yang dimiliki seseorang, selama ini masih berpedoman pada konsepsi kebenaran berdasarkan konvensi yang dilakukan terhadap tanah bekas hak milik adat tersebut, dengan berlandas pada aturan konvensi terhadap perubahan status secara hukum menurut UUPA yang diproses secara pengakuan hak.
3. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat adalah terbatasnya dana oleh pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis, rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat pemilik tanah melalui pendaftaran sporadik, serta masalah mengenai batas tanah yang akan didaftarkan.

Upaya untuk mengatasinya yaitu menyatakan masyarakat akan arti serta serta fungsi dari sertipikat tanah yaitu melalui program Pemerintah Daerah (Pemda) dan bekerjasama dengan Kantor Pertanahan setempat untuk menyelenggarakan penyuluhan hukum kedesa-desa, serta menghilangkan asumsi masyarakat yang menganggap bahwa ada petuk pajak hak seseorang atas tanahnya sudah merupakan bukti kuat.

B. SARAN-SARAN

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dengan biaya yang ringan perlu ditingkatkan guna mensukseskan pendaftaran tanah diseluruh daerah.
2. Upaya-upaya penyuluhan hukum guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah perlu dilakukan lebih intensif.
3. Perlunya pemerintah untuk mempertimbangkan penambahan jumlah petugas Kantor Pertanahan yang tidak sebanding dengan wilayah, sehingga program himbauan agar tidak ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat dapat terlaksana.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdurrahman, 1983. Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia. Alumni, Bandung.
- Abdurrahman, 1984. Sekilas tentang UUPA. Alumni, Bandung.
- Abdurrahman, 1989. Masalah Pencabutan dan Pembebasan Hak Tanah di Indonesia, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Adhie, Brahma, 2002. Reformasi Pertanahan. Mandar Maju, Bandung.
- Ali, Chidir, 1979. Yuris Tentang Hukum Agraria, Bina Nusa, Bandung.
- Ardiwilaga, R. Roestadi, 1962. Hukum Agraria Indonesia, Nusa Baru, Bandung.
- Chulaemi, Achmad, 1993. Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Dirman, 1958. Perundang-undangan Hukum Agraria di seluruh wilayah Indonesia, NV.Masa Baru, Bandung.
- Effendi, Sofyan, 1997. Hukum Agraria di Indonesia. Ghalia Indonesia, Jakarta
- Effendie, Bachtiar, 1993. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya. Alumni, Bandung.
- Gautama, Sudargo, 1993. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

- _____, 1982. Metodologi Penelitian Hukum. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Haditijo Soemitro, Ronny, 1998. Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Harsono, Boedi Prof., 2002. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- _____, 2002. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya Jilid I. Djambatan, Jakarta.
- Kartasapoetra, R.G.R, Kartasapoetra, S.H., Ir. A.G. Kartasapoetra, Drs. A. Setiady, 1985. Hukum Tanah, Jaminan UUPA Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Bina Aksara, Jakarta.
- Mashun Sofwan, Sri Sudewi, 1981. Hukum Perdata Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta.
- Mooleong, Lexy J., 1988. Metode Penelitian Suatu Pendekatan Kualitatif. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Murbianto, dkk, 1992. Tanah dan Tenaga Kerja Perkebunan Kajian Sosial Ekonomi. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Narbuko, Cholid dan Achmadi, Abu H., 2002. Metodologi Penelitian. PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Rajagungguk, Erman, 1995. Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup. Candra Pratama, Bandung.

Saleh, Adibunata, 1970. Perkembangan Hukum Perdata / adat sejak tahun 1960, Alumni, Bandung.

Salindeho, John, 1994. Manusia, Tanah, Hak dan Hukum, Sinar Grafika, Jakarta.

Soediono, Gunawan Wiradi, 1984. Dua abad Penguasaan Tanah Pola Penguasaan Pertanian di Jawa dari masa ke masa, Gramedia, Jakarta.

Soekamto, Soerjono, 1986. Pengantar Penelitian Hukum. UI Press, Jakarta

_____ dan Mamuji, Sri, 2001. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soeprapto, 1986. UUPA dalam Praktek, Ghalia, Jakarta.

Sudiyat, Imam, 1982. Beberapa Masalah Penguasaan Tanah diberbagai Masyarakat Sedang Berkembang, Liberti, Yogyakarta.

Tauchid M., 1953. Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia Bagian II, Tjakrawala, Jakarta.

Wiradi, Gunawan, 2002. Kebijakan Agraria yang Berorientasi Kerakyatan dan Keadilan, Mandar Maju, Bandung.

B. UNDANG-UNDANG / PERATURAN PEMERINTAH / KEPUTUSAN-KEPUTUSAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Agraria / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang
Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum
Adat.