

PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK ADAT DI
KECAMATAN PURWODADI KABUPATEN GROBOGAN

TESIS



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

Oleh :
PANDE PUTU ERMA WIDYAWATI, SH
B4B.00.4159

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006

PERNYATAAN

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

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

Semarang, Agustus 2006

Penulis

(Pande Putu Erma Widyawati, SH)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr .Wb.

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

Pendaftaran Tanah Hak Milik Adat Di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan.

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

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

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

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

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

1. Bapak Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan tesis ini.

2. Bapak Prof.I Gusti Ngurah Sugangga, SH, selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis ini yang selalu memberikan waktu dan dengan sabar membimbing penulis.
3. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang.
4. Bapak Suparno, SH, MHum, yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Bapak Sukirno, SH, MSi, yang juga telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang telah banyak memberikan waktu dan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Bapak Camat Purwodadi, Kabupaten Grobogan yang dengan tulus memberikan informasinya sehingga penulis penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Bapak I Nyoman Surahatta, SH, MM, Notaris-PPAT Grobogan serta Ibu Herawati selaku orang tua yang telah banyak memberikan dukungan baik moril maupun materiil serta ilmu yang sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini
9. Suamiku Isa Widiarto,SE dan anak-anakku (marcel, Chyntia, Chika) serta adik-adikku I Made Aswin HS, SE, I Nyoman Dhany PS, S,Par, Ketut Anita AS, ST, MT yang selalu memberikan semangat dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
- 10.Serta semua pihak baik keluarga, teman-teman angkatan 2004 Notariat, seluruh dosen dan staf di pengajaran Notariat, yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah mendorong dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

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

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

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, Agustus 2006

Penulis

(Pande Putu Erma Widyawati, SH)

ABSTRAKSI
PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK ADAT DI KECAMATAN PURWODADI
KABUPATEN GROBOGAN

Oleh:

Pande Putu Erma Widyawati, SH

Di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan, masih banyak warga masyarakat yang belum atau kurang mengerti arti dan fungsi sertipikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut. Oleh karena itu status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Tujuan Penelitian tesis ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan dan untuk mengetahui hambatan –hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat dan penyelesaian terhadap hambatan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis dipergunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang penguasaan dan pemanfaatan tanah dikaitkan dengan masalah pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. 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 prilaku masyarakat yang menggejala 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 normatif.

Berdasarkan analisis data dari hasil penelitian dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut : Pertama, Pendaftaran tanah bekas hak milik adat dilakukan melalui penegasan konversi atau pengakuan hak dengan tujuan memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah, pihak lain yang berkepentingan maupun pemerintah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan, Kedua, Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah terbatasnya anggaran yang tersedia untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sporadik sebagai akibat pola pikir yang keliru tentang arti pentingnya pendaftaran tanah dan usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan adalah menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertifikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan, memberikan ceramah/penyuluhan kepada seluruh camat yang ada di Kabupaten Grobogan dan selanjutnya menginstruksikan kepada camat untuk memberikan ceramah kepada Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya.

ABSTRACT
THE REGISTRY OF CUSTOM LAND POSSESSION ON SUB DISTRICT
OF PURWODADI, GROBOGAN REGENCY

BY:
Pande Putu Erma Widyawati, SH

At sub district of Purwodadi, Grobogan regency, there are still many civilians with poor understanding about the meaning and function of land certificate as well as the procedure to acquire it. Thus, there are still many land stature including its certificate still holds to the old provison on lands affair office of Grobogan regency.

The purpose of this thesis is to find out about the implementation of registry of custom land possession on sub district of Purwodadi, Grobogan regency and also to found out about any possible obstacle on it and how to handle it on lands Affair office of Grobogan regency.

The approach method used was juridical-empirical approach method. The juridical method is to analyse any legal rule concerned on land possession and utilization in regard to the issue of land registry implementation, which implemented at land Affair office of Grobogan regency. While for the empirical approach was used to analyse the law not merely as the set of legal rule as for merely normative, but from the social behaviour point of view which spread and patterned in societies lives, which always interacted and connect to social aspects like politic, economic, social and culture. Many of field finding with individual feature, which had become the main material to uncover the issues examined based on the normative provision.

Based on the data analyses from the research result and discussion thus we can draw conclusions as follow: first, the registry of land ex custom properties was done through the conversion confirmation of right proprietor, another interested party also the government in order to held the orderly lan affair administration. Second, the obstacle faced of land registry was the limited fund available to implement sporadically the land registry and any effort concerning the obstacle occur on the implementation of the land registry to guaranty the legal assurance on sub district Purwodadi, Grobogan regency are by adding the technical equipment to add the capacity of the distribution of certificate and improve the service to the society, thus its implementation would run expected, to give information by speech to all the sub district head on the Grobogan regency and then instructed them to spread to information by speech to the head of villages according to their authority.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN	
ABSTRAKSI	
ABSTRACT	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	

Bab I PENDAHULUAN

1.1.Latar belakang	1
1.2.Pembatasan masalah.....	6
1.3.Perumusan Masalah.....	6
1.4.Tujuan penelitian.....	7
1.5.Kegunaan penelitian	7
1.6.Sistematika penulisan	8

Bab II Tinjauan Pustaka

2.1.Kedudukan Tanah Sebelum Berlakunya UUPA.....	11
2.1.1.Hak-hak atas tanah pada Hukum Barat.....	11
2.1.2.Hak-hak atas tanah pada Hukum Adat.....	15
2.2.Kedudukan Tanah Setelah Berlakunya UUPA.....	16
2.3.Ketentuan-ketentuan Konversi.....	22
2.4.Pendaftaran Tanah.....	24
2.4.1.Pengertian pendaftaran tanah.....	24
2.4.2.Asas-asas pendaftaran tanah.....	25
2.4.3.Tujuan pendaftaran tanah.....	27
2.4.4.Sistem pendaftaran tanah.....	28
2.4.5.Ketentuan konversi pendaftaran tanah hak milik adat.....	29
2.4.6.Pendaftaran tanah hak milik adat.....	33
2.4.7. Syarat pendaftaran tanah hak milik adat.....	36

Bab III. Metodologi Penelitian

3.1. Metode pendekatan.....	42
3.2. Spesifikasi penelitian.....	43
3.3. Populasi dan penentuan sampling	43
3.4. Teknik pengumpulan data	44
3.5. Analisis data	48

Bab IV. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

4.1. Gambaran Umum Kecamatan Purwodadi.....	49
4.2. Pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan.....	55
4.3. Hambatan-hambatan dan Penyelesaian dalam Pelaksanaan Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.....	61
4.3.1. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.....	61
4.3.2. Penyelesaian terhadap hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat di kantor Pertanahan kabupaten Grobogan.....	66
4.3.3. Usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah hak milik adapt di kecamatan Purwodadi.....	72

Bab V. Penutup

5.1. Kesimpulan.....	76
5.2. Saran-saran	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

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

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

Sebagaimana kita ketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum agraria bersifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum agraria yang berdasarkan atas hukum barat disamping berlaku ketentuan yang bersumber dari hukum adat. Dengan dualisme tersebut mengakibatkan adanya dualisme hak-hak atas tanah. Di satu pihak ada tanah yang tunduk pada hukum barat dengan

hak-hak barat seperti tanah Eigendom, Erfpacht, Opstal dan lain-lain, di lain pihak ada tanah yang tunduk pada hukum adat dengan hak-hak adat misalnya tanah ulayat, tanah hak milik adat, tanah usaha, tanah garapan, tanah bengkok dan lain-lain.

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

Dengan dihapusnya dualisme hukum agraria oleh UUPA, terjadilah unifikasi baik dalam bidang hukumnya, hak atas tanahnya maupun hak jaminan atas tanahnya. Unifikasi di bidang hukumnya mengandung arti bahwa UUPA dan peraturan pelaksanaannya berlaku untuk semua golongan baik golongan Eropa, golongan Timur Asing maupun golongan Bumi Putera. Unifikasi di bidang hak atas tanahnya mengandung arti bahwa tanah-tanah barat maupun tanah adat setelah UUPA harus dikonversi atau diubah secara hukum menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Sedangkan unifikasi hukum jaminan atas tanah mengandung arti bahwa hanya Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian disebut dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang diundangkan di dalam Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, mulai berlaku tanggal 24 September 1960.

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

Untuk menentukan status hukum serta penggunaan lebih lanjut tanah-tanah yang berasal dari konversi hak barat telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak-hak baru asal Konversi Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Pemberian Hak Baru atas tanah asal Konversi Hak Barat.¹ Sedangkan bagi tanah hak adat yang dikonversi menjadi salah satu hak yang terdapat di dalam UUPA diperlukan adanya pengesahan konversinya. Di dalam Pasal II Ketentuan Konversi UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana terdapat dalam Pasal 20 ayat 1 dengan nama apapun sejak berlakunya UUPA diubah menjadi hak milik kecuali bila pemiliknya tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 21 UUPA.

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

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

Bagi tanah Hak Milik Adat tersebut sampai saat ini sudah ada yang didaftar sehingga pemiliknya telah memperoleh sertifikat, ada pula yang belum didaftarkan dan buktinya masih berupa petuk pajak bumi atau letter d/c.

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

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

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

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

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

Demikian pula di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan, masih banyak warga masyarakat yang belum atau kurang mengerti arti dan fungsi sertipikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut. Oleh karena itu status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama di kantor kelurahan/desa.

Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis mengambil judul tesis **“Pendaftaran Tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan”**

1.2. Pembatasan Masalah

Dalam penyusunan tesis ini penulis membatasi permasalahannya pada tanah hak milik adat yang ada di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan. Hal ini karena di daerah tersebut masih terdapat tanah-tanah dengan status hak milik adat yang sampai sekarang belum didaftarkan sehingga pemiliknya belum memperoleh sertipikat. Mereka hanya memiliki petuk pajak yang dianggap sebagai alat buktinya.

1.3. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat dan penyelesaian terhadap hambatan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan?

1.4. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui hambatan –hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat dan penyelesaian terhadap hambatan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

1.5. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang fungsi dan arti penting sertifikat tanah dalam hal

kepastian dan jaminan hukum atas tanah hak milik adat yang dimilikinya.

2. Kegunaan Teoritis

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

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara sistematis sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang menjadi fokus penuntun dalam penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Tinjauan pustaka berisikan tentang kedudukan tanah sebelum berlakunya UUPA, kedudukan tanah setelah berlakunya UUPA dan ketentuan-ketentuan konversi, serta pendaftaran tanah.

Bab III Metode Penelitian, membahas mengenai metode yang digunakan dalam penelitian, diantaranya yaitu metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis, sedangkan populasinya yaitu

semua orang yang terkait dengan pendaftaran tanah hak milik adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dengan menggunakan cara non-random sample guna mendapatkan sampel bertujuan. Teknik pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder, pengecekan validitas data digunakan teknik triangulasi, sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

Bab IV Membahas mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* dengan melihat berbagai faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Bab V Penutup, berisi kesimpulan yang diperoleh dari permasalahan yang diajukan berdasarkan temuan di lapangan dan saran-saran dari penulis.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. KEDUDUKAN TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UUPA

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

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

2.1.1. Hak-hak atas tanah pada Hukum Barat.

1. Hak Eigendom

Hak eigendom berdasarkan Pasal 570 Burgelijk Wetboek adalah sebagai berikut :

“Hak Milik (Eigendom) adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu keberadaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”

Mengenai subyek-subyek dari Hak Eigendom adalah sebagai berikut :

- Orang-orang Belanda dan yang dipersamakan dengan mereka.
- Orang-orang yang termasuk golongan timur asing dan yang di samakan dengan mereka.
- Orang-orang pribumi asli (Indonesia asli).

- Badan hukum.

2. Hak Opstal

Menurut Pasal 711 KUH Perdata, hak opstal adalah :

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

Untuk memperoleh tanah hak opstal, maka luas tanahnya tidak boleh lebih dari 10 bau, dan lamanya tiga puluh tahun, akan tetapi kalau perlu dapat diperpanjang lagi, dan untuk badan hukum dapat dengan waktu tujuh puluh lima tahun.”

Hak opstal ini bisa didapat dengan menyewa tanah 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 di minta dengan hak lain (eigendom) dengan pembayaran seperti untuk mendapatkan hak eigendom.

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

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

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

3. Hak Erfpacht

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

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

Disamping itu tidak ditetapkan batas waktu hak erfpacht dan biasanya berlaku untuk waktu yang diperjanjikan, sehingga ada kemungkinan

pemberian hak untuk selama-lamanya yang disebut dengan hak erfpacht abadi.

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

2.1.2. Hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Adat.

1. Hak Ulayat

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

Menurut ketentuan hukum adat, Hak Ulayat ini dapat berlaku ke dalam dan ke luar. Berlaku ke dalam berarti anggota masyarakat mengambil keuntungan dari tanah, tumbuhan dan binatang yang terdapat di situ.

Hak Ulayat mempunyai hubungan timbal balik dengan hak perorangan, bila hak perorangan kuat maka hak ulayatnya lemah dan sebaliknya bila seseorang meninggal-kan hak perorangannya maka hak ulayatnya berlaku kembali. Berlaku ke luar berarti bahwa orang luar hanya boleh memungut hasil tanah (selama satu panen saja) sesudah mendapat ijin dari kepala adat/masyarakat dan membayar uang pengakuan yang disebut msi.

2. Hak Milik Adat

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

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

2.2. KEDUDUKAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA UUPA

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

Dengan adanya UUPA, maka berakhirilah dualisme di dalam hukum agraria di Indonesia dan terselenggaralah unifikasi hukum dimana hukum agraria kita selanjutnya didasarkan atas satu sistem hukum adat.¹ Hukum agraria barat tidak dapat terus dipertahankan karena bertentangan dengan konsep sosialisme Indonesia yang berdasarkan Pancasila, berjiwa gotong-royong dan kekeluargaan. Demikian pula dengan sifat dualisme yang tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

¹ Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta 2001, halaman 2

Dengan dilandasi bahwa setiap hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial yang sangat besar seperti yang terdapat dalam UUPA No. 5 Tahun 1960, maka hak-hak atas tanah yang lama dikonversikan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi yang berlaku yaitu yang terdapat dalam Bab II UUPA. Sedangkan hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA Pasal 16 ayat (1) adalah :²

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

1. Hak Milik

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

Terkuat dan terpenuh tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, akan tetapi pengertian tersebut hanya sebagai unsur pembanding dengan hak-hak lainnya. Subyek dari hak milik menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA mengatakan bahwa hanya

² Ibid, Halaman 44

warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, oleh karena itu orang yang memiliki kewarganegaraan rangkap dalam hal pemilikan tanah disamakan dengan orang asing.

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

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

2. Hak Guna Usaha

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

Menurut Pasal 28 ayat (2) UUPA, HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha. Apabila HGU diberikan untuk yang

luasnya 25 Ha atau lebih maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknis perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Karena yang dapat diberikan HGU hanya tanah negara saja, maka dalam Pasal 31 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 dari hak guna usaha yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Apabila orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat, maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

3. Hak Guna Bangunan

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

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

hak eigendom yang pemegangnya tidak memenuhi syarat hak erfpacht untuk perumahan.

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

4. Hak Pakai

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

Subyek dari Hak Pakai adalah :

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

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

mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.³

2.3. KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

Istilah konversi seringkali kita jumpai dalam Hukum Tanah dan terutama kita jumpai dalam Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960). Kita mengenal misalnya Konversi Hak Eigendom dapat menjadi Hak Milik. Hak Erfpacht menjadi Hak Guna Usaha dan Hak Opstal menjadi Hak Guna Bangunan yang kesemuanya itu tentunya disertai dengan syarat-syarat tertentu. Jadi konversi yaitu penghapusan hak-hak atas tanah yang berasal dari bekas hak milik adat maupun hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum perdata barat dan diubah menjadi hak-hak atas tanah seperti yang terdapat dalam UUPA. Terjadinya konversi merupakan masalah yang sangat penting. Untuk lebih jelasnya maka akan diuraikan secara singkat mengenai proses terjadinya hak baru dari konversi tersebut.

- Mengenai hak yang berasal dari Hak Barat adalah lebih mudah.

Seseorang yang memiliki tanah dengan hak barat tanpa melalui pengumuman dan tanpa penegasan, cukup datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mencatatkan haknya.

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

- Mengenai tanah yang berasal dari hak adat perlu adanya penegasan konversinya bila yang bersangkutan akan mendaftarkan tanahnya.

Karena pendaftaran tersebut tidak sama dengan berlakunya konversi

³ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan Jakarta, 2002, halaman 70.

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

2.4. PENDAFTARAN TANAH

2.4.1. Pengertian Pendaftaran tanah.

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

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

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

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

2.4.2. Asas-asas pendaftaran tanah

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

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

⁴ Ibid, halaman 44

4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

2.4.3. Tujuan Pendaftaran tanah.

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

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Karena kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak (sertipikat) oleh pemerintah.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di Kantor Pertanahan bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah terbuka untuk umum. Dalam arti umum boleh mengetahui dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukan dari kantor pertanahan tersebut.

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.4.4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran tanah yang digunakan adalah *sistem pendaftaran hak* (“registration of titles”), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Bukan *sistem pendaftaran akta* (“regristration of deeds”).

Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukunya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang

bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24/1997 dalam pasal 29.

2.4.5. Ketentuan Pendaftaran Konversi Hak Milik Adat

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

- a. Permohonan Konversi dan pendaftaran tanah bekas hak milik adat diajukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional seksi pendaftaran tanah dengan disertai :
 - i. Tanda bukti haknya (kalau ada disertakan pula surat ukur).
 - ii. Surat tanda bukti kewarganegaraan yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960. Bagi warga negara keturunan asing, penegasan mengenai kewarganegaraannya itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraannya menurut PP No. 20 tahun 1959 atau dengan tanda bukti lainnya yang sah.
 - iii. Surat Keterangan dari pemohon mengenai keadaan tanahnya, tanah perumahan atau tanah pertanian.
- b. Untuk permohonan tentang Konversi dan pendaftaran Konversi bekas hak adat yang telah memenuhi syarat seperti tersebut di atas, dengan mengingat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- i. Hak Milik, jika yang memilikinya pada tanggal 24 September 1960 memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik.
 - ii. Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA, jika yang memilikinya pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik dan tanahnya merupakan tanah permohonan.
 - iii. Hak Guna Usaha dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA, jika yang memilikinya pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik dan tanahnya merupakan tanah pertanian.
- c. Untuk permohonan Konversi dan Pendaftaran tanah hak adat yang tidak memenuhi syarat atau tanah yang tidak mempunyai tanda bukti haknya, maka atas permohonan yang bersangkutan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksaan panitia A terhadap tanah tersebut dan diumumkan dalam dua bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Kantor Kecamatan dan Kantor Agraria setempat. Apabila sudah tidak ada yang menyatakan keberatan baik mengenai macamnya hak, luas dan batas-batasnya.

Dengan melihat ketentuan-ketentuan tersebut di atas maka di dalam surat keputusan pengakuan hak tersebut ditegaskan konversi haknya menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai yang atas permohonannya didaftar oleh Kantor Agraria

setempat, serta diberikan sertipikat sementara dengan dipungut biaya menurut ketentuan Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1961.

d. Biaya Pendaftaran Konversi tanah bekas hak adat.

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

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

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

2.4.6. Pendaftaran tanah hak milik adat

Seperti diketahui setelah UUPA hak atas tanah lama baik menurut Hukum Adat maupun Hukum Barat dikonversi menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Salah satu hak yang banyak dipunyai oleh orang Indonesia adalah Hak Milik Adat / tanah yasan. Tanah-tanah tersebut sebagian besar memenuhi syarat untuk dikonversi menjadi Hak Milik.⁵

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

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

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah :⁶

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

⁵ Boedi Harsono, SH, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002, halaman 12.

⁶ Ibid Hal 44

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

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

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

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

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

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

1. Tahap pendaftaran pertama kali.

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

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

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

2. Tahap pemeliharaan data pendaftaran tanah

Tahap selanjutnya adalah tahap pemeliharaan data dilakukan apabila terjadi perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan, misal : jual beli, pewarisan dan lain-lain yang perlu diikuti dengan pendaftaran. Hal tersebut dimaksudkan agar data yang tercantum dalam sertipikat merupakan data yang mutakhir sehingga antara data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan. Tanpa dilakukan pendaftaran tanah setelah terjadinya perbuatan hukum, akan berakibat bahwa data pada sertipikat tidak cocok dengan faktanya.

2.4.7. Syarat Pendaftaran Tanah Hak Milik Adat

Syarat-syarat yang diperlukan dalam pendaftaran tanah hak milik adapt untuk mengajukan permohonan menjadi Tanah Hak Milik, antara lain :

1. Kutipan C desa, dikeluarkan dari kutipan daftar buku C desa setempat.
2. Fotokopi KTP pemilik tanah
3. Fotokopi Kartu Keluarga pemilik tanah.
4. Fotokopi PBB atau Petuk Pajak.
5. Surat Pernyataan dari pemilik bahwa tanah tidak dalam sengketa.

2.5. KEDUDUKAN HUKUM ADAT DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

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

Selain hukumnya, UUPA juga mengadakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah baik hak atas tanah maupun hak-hak jaminan atas tanah. Dalam konsiderans dinyatakan oleh UUPA bahwa perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Kemudian dalam Pasal 5 UUPA ada pernyataan bahwa:
“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat.”

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

Dari pernyataan UUPA yang menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan hukum adat menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum tanah nasional. Dalam pembangunan hukum tanah nasional hukum adat berfungsi sebagai *sumber utama* dalam mengambil bahan-bahan yang

diperlukan. Sedangkan dalam hubungannya dengan hukum tanah nasional yang positif, norma-norma hukum adat berfungsi sebagai hukum yang melengkapi.⁷

Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum agraria nampak jelas disebutkan dalam Bab II UUPA, sebagaimana diterangkan hukum agraria yang mempunyai sifat dualisme dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak atas tanah menurut hukum barat, dimana hukum agraria (UUPA) bermaksud menghilangkan dualisme itu dan hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian.⁸

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

Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum yaitu usaha untuk menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dalam ketentuan dari pasal-pasal yang menyangkut pendaftaran tanah, yaitu Pasal 23, 32 dan 38 UUPA.⁹

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

⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak atas tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979, halaman 12.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2002, halaman 37.

⁹ Ibid, halaman 39

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

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan tesis ini dipergunakan beberapa metode dengan maksud agar dapat lebih mudah di dalam menganalisis karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang akurat.

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya.¹⁰

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data-data untuk penulisan tersebut antara lain meliputi :

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris.¹¹ Pendekatan yuridis dipergunakan untuk menganalisa berbagai peraturan

¹⁰ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Magelang: Akmil, 1983, hal. 8

¹¹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 34.

perundang-undangan di bidang penguasaan dan pemanfaatan tanah dikaitkan dengan masalah pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. 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 menggejala 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 normatif.¹²

Dalam penelitian ini disamping menggunakan metode-metode hukum normatif juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan gambaran tentang masyarakat atau kelompok orang tertentu, manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya¹³. Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada

¹² Ronny Hanityo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hal. 9.

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal. 10.

dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

3.3. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh, gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti¹⁴. Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adapt di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan.

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga dipilih sampel sebagai objek penelitian. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasar objek yang diteliti.¹⁵

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini. Responden tersebut antara lain :

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, yaitu Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah.
- b. Satu PPAT, yaitu PPAT I Nyoman Surahatta daerah jabatan Kabupaten Grobogan yang ditentukan sebagai responden.
- c. 10 orang masyarakat desa yang pernah melaksanakan pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit. Hal 44

¹⁵ *Ibid*, hal. 51

Di dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat karena pendaftaran/pensertipikatan, sehingga penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui studi kepustakaan dan penelitian lapangan.

a. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang meliputi :

1) Bahan hukum primer

Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu :

- UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)
- UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- PMNA 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah

b. Penelitian Lapangan

1) Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan. Adapun penentuan wilayah dan subyek penelitian lapangan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a) Daerah penelitian

- Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Grobogan.
- Penelitian juga dilakukan di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan yang ada pendaftaran tanah hak milik adat. Berhubung keterbatasan biaya, waktu dan tenaga, maka penelitian hanya dilaksanakan di daerah sampel, yaitu di Desa Karanganyark, Desa Kedungrejo, Kelurahan Purwodadi.

b) Subjek Penelitian

Populasi penelitian lapangan adalah meliputi mereka yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu mereka yang terpilih sebagai responden.

Penentuan responden dilakukan secara purposive, yaitu dengan cara pengambilan subjek didasarkan pada tujuan tertentu karena keterbatasan-waktu, tenaga dan biaya¹⁶. Responden dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, subyek penelitian meliputi mereka yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Responden untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Kepala seksi pendaftaran tanah dan PPAT daerah jabatan Kabupaten Grobogan.

- Mereka yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan di Kabupaten Grobogan yaitu 10 anggota masyarakat yang pernah melakukan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

2) Alat pengumpul data

Pedoman wawancara

¹⁶ *Ibid*, hal. 51.

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara langsung yaitu antara lain terhadap pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, juga dilakukan terhadap anggota masyarakat tertentu yang terlibat dalam pelaksanaan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

3.5. Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menentukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisis yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.¹⁷

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden semua tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.¹⁸

¹⁷ Seorjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

¹⁸ *Ibid*, hal. 25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah dilakukan penelitian mengenai tanah hak milik adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan, maka dapat disajikan hasil penelitian dan pembahasan sebagai berikut:

4.1. Gambaran Umum Kecamatan Purwodadi.

1. Kondisi Geografis

Kondisi geografis adalah suatu keadaan yang berhubungan dengan daerah itu sendiri, meliputi : letak, luas dan lain-lainnya serta apa saja yang terkandung didalamnya dan segala isinya.

Kondisi daerah penelitian yaitu Kecamatan Purwodadi pada umumnya terdiri tanah dataran. Dengan bentuk dataran tersebut sebagian besar tanahnya digunakan untuk persawahan dan tegalan.¹⁹ Letak geografis Kecamatan Purwodadi terletak 111°54' Bujur Timur dan 7°05' Lintang Selatan.

Wilayah Kecamatan Purwodadi merupakan suatu kecamatan yang luas daerahnya memiliki luas ±8263,63 ha , terbagi 60 % areal pertanian dan 40 % areal permukiman dan lain-lain. Luas dan penggunaan tanah di kecamatan Purwodadi pada tahun 2005 terperinci sebagai berikut :

Tabel 1

¹⁹ Wawancara dengan Camat Purwodadi, 28 Juni 2006.

No	Penggunaan Tanah	Luas (Ha)
1.	Tanah Sawah a. Irigasi Teknis b. Tadah Hujan/sawah rendengan	2483,69 Ha 2194,83 Ha
2.	Tanah Kering a. Pekarangan/bangunan/emplasemen b. Tegal / kebun	1870,73 Ha 1214,41 Ha
3.	Tanah Basah Balong / empang / kolam	16,97 Ha
4.	Tanah Keperluan Fasilitas Umum a. Lapangan Olahraga b. Kuburan	18 Ha 19 Ha
5.	Lain-lain (Tanah Tandus)	446 Ha
Jumlah		8263,63 Ha

Sumber data : Data Monografi Kantor Kecamatan Purwodadi Tahun 2006

Wilayah Kecamatan Purwodadi terdiri atas 4 (empat) Kelurahan antara lain Purwodadi , Danyang, Kolongan, Kuripan dan 13 (tiga belas) desa yaitu Pulorejo, Candisari, Conuksuran, Waru, Karanganyar, Nglobar, Kedungrejo, Karanganyar, Nglobar, Kedungrejo, Karanganyar, Putat, Kandangan, Ngembak, Cingkrong, Ngraji, Nambuhan.

2. Demografi

Penduduk Kecamatan Purwodadi menurut Data monografi Kecamatan Juni 2006 berjumlah 121.712 orang, yang terbagi dalam 34.293 kepala keluarga. Mereka mendiami di 4 (empat) kelurahan dan 13 (tigabelas) desa.

Dengan luas Kecamatan 8263,63 hektar, maka tingkat kepadatannya termasuk tinggi yaitu 1770 jiwa per kilometer.

Mobilitas penduduk, menurut seorang perangkat desa, biasanya disebabkan oleh natalitas (kelahiran), mortalitas (kematian) dan migrasi (kedatangan dan kepindahan). Sedangkan komposisi penduduk dilihat dari umur dan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel 2

Jumlah Penduduk Kecamatan Purwodadi

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki – laki	59747
2.	Perempuan	61965
Jumlah		121.712

Sumber : Data Sekunder Monografi Kecamatan Purwodadi Tahun 2006

3. Pendidikan

Menurut seorang perangkat desa, orang-orang dari Kecamatan ini banyak yang sudah berhasil berkat pendidikannya, misalnya ada yang menjadi Hakim di Pengadilan Negeri Grobogan, jaksa dan dosen.²⁰

²⁰ Wawancara dengan bapak Sarmin, perangkat desa Karanganyar, 29 Juni 2006

Sarana dan lembaga pendidikan di Kecamatan Purwodadi terdiri dari 15 Taman Kanak-Kanak, 81 SD Negeri, 6 Madrasah Tsanawiyah, 78 SMTP Swasta, 7 SMP Negeri dan 8 SMTA Umum, 4 SMTA Kejuruan, 4 Akademi, 2 Perguruan Tinggi Swasta. Secara terinci tentang jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3

Penduduk Menurut Pendidikan

Pendidikan	Jumlah
Belum sekolah	17731
Tidak tamat SD/ sederajat	9390
Tamat SD/ sederajat	62736
SLTP/ sederajat	14601
SLTA/ sederajat	13726
Tamat Akademi/ Sederajat	2158
Tamat Perguruan Tinggi	1205
Buta Huruf	165

Sumber data : Data Monografi Kantor Kecamatan Purwodadi Tahun 2006

4. Mata Pencaharian

Mengingat bentuk topografi Kecamatan Purwodadi berupa tanah dataran, maka sebagian besar mata pencaharian mereka adalah sebagai berikut :

Tabel 4
Mata Pencaharian Daerah Penelitian

No.	Pekerjaan	Jumlah
1.	Petani pemilik tanah	307
2.	Penggarap tanah	21.932
3.	Nelayan	-
4.	Pengusaha sedang/besar	4.770
5.	Pengrajin / industri kecil	4.468
6.	Buruh tani	4.478
7.	Buruh industri	1.140
8.	Buruh bangunan	1.085
9.	Pedagang	1.295
10.	Pengangkutan	2.030
11.	Pegawai negri sipil	5.262
12.	ABRI	480
13.	Pensiunan (PNS/ABRI)	1.168
14.	Lain-lain	28.932
Jumlah		77.347

Sumber Data : Data Monografi Kantor Kecamatan Purwodadi Tahun 2006

5. Agama

Menurut data monografi Kecamatan bulan Mei 2006 jumlah penduduk yang beragama Islam ada 118.286 orang, beragama Kristen ada 2030 orang dan beragama Katholik sejumlah 807 orang, Hindu 299 orang, Budha 290 orang.

Penduduk pada umumnya merupakan pemeluk agama yang taat. Sarana ibadah yang dimiliki yaitu terdiri dari 80 masjid dan 396 mushola, 9 gereja, 1 pura, 1 kuil.

6. Macam Tanah

Macam tanah disini dimaksudkan sebagai gambaran umum tentang macam-macam tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat. Sebagaimana data yang diperoleh di kantor Kecamatan Purwodadi memiliki data statistik mengenai status tanah sebagai berikut :

Tabel 4
Status Kepemilikan Tanah

No.	Status Kepemilikan Tanah	Luas
a.	Hak milik bersertifikat	4630,05 Ha
b.	Hak milik belum bersertifikat	3109,05 Ha
c.	Tanah Negara	2 Ha
d.	Tanah bebas	15 Ha
e.	Tanah hak Pakai	35 Ha
f.	Tanah hak guna bangunan	43 Ha
g.	Tanah hak guna usaha	24 Ha

Sumber data : Data Sekunder Monografi Kecamatan Purwodadi Tahun 2006

Sedangkan luas penggunaan tanah telah diuraikan didepan (pada kondisi geografis)

Pada Kantor Pertanahan Grobogan mempunyai kendala dimana wilayah cakupannya terlalu luas sehingga proses pendataan terhambat dan sampai saat tesis ini dibuat sedang diusahakan realisasinya. Sedangkan kendala yang dihadapi oleh Kantor Kecamatan Purwodadi, dimana setiap pemohon yang meminta surat keterangan dari Kecamatan untuk pensertipikatan tanah dan setelah selesai mendapatkan persetujuan dari Kantor Pertanahan pemohon tersebut tidak melaporkan kembali kepada Kantor Kecamatan, sehingga untuk memperoleh data yang lengkap akan sangat sulit. Kantor Kecamatan

Purwodadi hanya dapat memperkirakan sekitar 60 % tanah yang berada di wilayah Kecamatan Purwodadi telah disertipikatkan.

4.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, sebelum berlakunya UUPA tanah adat terdiri atas tanah sawah dan tanah daratan.

Sedangkan sesudah UUPA bekas tanah adat diubah berupa:²¹

a. Pertanian, terdiri :

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

b. Non Pertanian, terdiri :

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

Pemilikan tanah adat hanya dapat dimiliki oleh orang Indonesia asli, kecuali yang berupa perkebunan besar dan hutan yang dikuasai oleh pemerintah karena menyangkut hajat hidup orang banyak sesuai Pasal 33 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, yang berbunyi :

²¹ Wawancara dengan Bp. Sudaryanto Kabag Pertanahan Kabupaten Grobogan, 30 Juni 2006

Ayat 2 : Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.

Ayat 3 : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

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

Pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan dibedakan dalam 2 hal, yaitu :²²

1. Pendaftaran yang sukarela.

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

²² Wawancara dengan Bapak Purwoto Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, 28 Juni 2006.

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

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

Pinjaman desa tersebut yaitu :²³

- KPTTG yaitu pinjaman dari JPS untuk teknologi tepat guna atau untuk perdagangan.

²³ Wawancara dengan Camat Purwodadi Kabupaten Grobogan, 14 Juni 2006.

- PDMDKE yaitu pinjaman yang diberikan untuk pengusaha kecil.
- KUT yaitu pinjaman untuk usaha persawahan.

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

2. Pendaftaran yang wajib.

Pendaftaran tanah yang wajib, dibedakan atas :

a. Pendaftaran karena warisan.

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

- Surat permohonan yang dibuat oleh orang yang bersangkutan dan diketahui oleh Kepala Desa dan Camat.
- Surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat mengenai tanah tersebut.

- Petuk pajak atau Surat Pajak Bumi dan Bangunan atau salinannya yang disahkan oleh Kepala Desa.
- Surat Kematian dari desa.
- Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat dengan dua orang saksi.
- Untuk lebih dari satu orang ahli waris, maka ditambah dengan akta pemisahan dan pembagian harta warisan yang dibuat dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh semua ahli waris.

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

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

4.3. Hambatan –hambatan dan Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

4.3.1. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hasil penelitian terhadap data primer yang kemudian telah diolah oleh penulis, maka hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Grobogan

dalam melaksanakan pendaftaran tanah, secara garis besarnya dapat dibagi menjadi 2, yaitu :

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

2. Hambatan dari masyarakat pemilik tanah.

Praktek di lapangan menunjukkan bahwa salah satu penghambat suksesnya pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat, khususnya di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan adalah rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat pemilik tanah melalui pendaftaran sporadik.

Di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan yang terdiri atas 17 desa/Kelurahan, 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 :²⁴

1. Faktor dari dalam.

Yang dimaksud faktor dari dalam adalah

- a. Berkas atau syarat-syarat yang diajukan pada kantor Pertanahan dianggap kurang lengkap sehingga proses pengurusannya ditunda untuk sementara sampai berkas-berkasnya dilengkapi. Sedang berkas yang telah lengkap bisa langsung diproses.
- b. 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 Purwodadi saja, melainkan melayani dan menangani Kecamatan-Kecamatan yang ada di Kabupaten Grobogan. Disamping itu sarana dan prasarannya juga kurang memadai sehingga apabila

²⁴ Wawancara dengan Camat Purwodadi Kabupaten Grobogan, 28 Juni 2006.

pendaftaran tanah yang letak tanahnya jauh dari luar kota akan mengalami keterlambatan waktu.

2. Faktor dari luar.

Yang dimaksud faktor dari luar adalah yang terdapat di dalam masyarakat pada Kecamatan Purwodadi itu sendiri.

Faktor-faktor itu antara lain :²⁵

- a. Biaya yang dirasakan terlalu tinggi sehingga masyarakat yang kurang mampu enggan untuk mensertifikatkan tanahnya.
- b. Masyarakat yang menganggap bahwa dengan memiliki petuk pajak maka hak seseorang atas tanahnya sudah dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di desa.
- c. Mayoritas tingkat pendidikan masyarakat relatif rendah, sehingga kurang mengetahui dan menyadari akan arti penting dan manfaat dengan mensertipikatkan tanahnya.
- d. Didalam hal pengurusan dirasakan proses yang berbelit-belit dan panjang sehingga membuat

²⁵ Wawancara dengan bapak Subekti, 20 Juni 2006

masyarakat khususnya didaerah pedesaan malas untuk mengurus.

- e. Anggapan sebagian kecil dari masyarakat mengenai sertipikat tanah bahwa pemerintahlah yang membutuhkan padahal sebaliknya
- f. Jarak yang dirasakan terlalu jauh dari masyarakat yang terisolir untuk datang mendaftarkan tanahnya.
- g. Pada proses jual beli tanah hak milik adat masyarakat enggan dan tidak mempunyai inisiatif untuk mensertipikatkan tanahnya setelah hak pemilikan tanahnya beralih.

4.3.2. Penyelesaian terhadap hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap data primer yang dilakukan penulis dengan metode wawancara dapat diketahui pengetahuan masyarakat hukum adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah. Adapun dasar pemikiran dari masyarakat yang

tidak bersedia mendaftarkan tanahnya dapat dikemukakan sebagai berikut :²⁶

- a. Dengan keadaan sekarang pemilik tanah merasa telah mendapat perlindungan hukum karena selain diakui oleh pemerintah (melalui pembayaran PBB), haknya juga diakui oleh Kepala Desa dan masyarakat adat setempat.
- b. Merasa malu apabila jual beli disertai tandatangan kwitansi atau surat jual beli karena terkesan tidak mempercayai orang lain.
- c. Anggapan bahwa tanah warisan sebaiknya tidak diubah statusnya, dibiarkan seperti sedia kala sehingga tidak perlu balik nama.
- d. Ada ikatan batin yang erat antara pemilik tanah dengan tanahnya, sehingga jarang sekali terjadi peralihan hak atas tanah.
- e. Tanah bukan merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomis bagi mereka tetapi lebih cenderung mempunyai nilai magis religius.
- f. Tabu mempermasalahkan tanah warisan, apalagi membagi dan menjual.

²⁶ Wawancara dengan bapak Suropto, 20 Juni 2006

Adanya pengetahuan yang kurang dari masyarakat yang merasa bahwa program pendaftaran tanah tidak dirasa perlu karena telah menganggap pemegang hak dengan kondisi yang sekarang telah mendapat perlindungan hukum dari pemerintah, karena secara tidak langsung pemerintah mengakui kepemilikan atas tanah yang dibuktikan dengan memungut pajak atas tanah (PBB) dan juga diakui oleh Kepala Desa dan masyarakat adat setempat sangat beralasan.²⁷

Padahal sebenarnya dengan keadaan sekarang setelah berlakunya UUPA, sebelum tanah didaftarkan dengan memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat, belum diperoleh kepastian hukum tentang hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat akan lebih mudah bagi pemilik tanah untuk membuktikan dirinya selaku pemilik atas tanah tertentu, karena dalam sertipikat akan tercantum dengan jelas nama pemiliknya, jenis haknya, batas-batasnya dan luasnya. Karena tujuan pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, yang mengenai tujuan pendaftaran tanah diatur dan dinyatakan dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu :²⁸

²⁷ Wawancara dengan Bapak Hardi, bagian pendaftaran kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan, 28 Juni 2006

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, op cit, halaman 85.

- a. untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat 1 PP No.24 tahun 1997). Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah yang ditetapkan undang-undang yang masing-masing dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan. Sedangkan Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan (misalnya calon pembeli atau kreditor) termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat

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

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

Dalam hal ini untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat di kantor Pertanahan, Pemerintah bekerjasama dengan pihak-pihak terkait antara lain PPAT dengan Camat dan Kepala Desa, mengeluarkan beberapa program-program yang ditawarkan untuk membantu menyelesaikan permasalahan atau hambatan yang ada didalam masyarakat antara lain :²⁹

²⁹ Wawancara dengan Bapak Sri Suheni, Kantor Pertanahan Kabupaten Purwodadi, 30 Juni 2006

- a. Diadakannya PRONA (Proyek Operasi Nasional Pertanahan)
- b. Adanya PRODA (Proyek Daerah)
- c. Adanya Swadaya Masyarakat
Dimana pembiayaan didalam pembuatan sertifikat di tanggung oleh masyarakat secara kolektif.
- d. Adanya UKM (Usaha Kredit Menengah)
Disini pemerintah bekerja sama dengan BRI dan Koperasi memberikan kredit/pinjaman kepada masyarakat untuk menguruskan tanahnya sampai menjadi sertifikat.

Pengaruh pengetahuan masyarakat hukum adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan terhadap pendaftaran tanah terlihat dari penelitian yang penulis lakukan dimana jumlah sertifikatnya kurang dari 100 buah sertipikat.

Pengetahuan mereka yang keliru berdampak negatif sedangkan pengetahuan yang benar berdampak positif terhadap perkembangan pendaftaran tanah.

4.3.3. Usaha-usaha Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan dalam Pendaftaran tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Purwodadi.

Upaya-upaya dalam menanggulangi masyarakat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan yang enggan

mendaftarkan tanah hak milik adatnya di Kantor Pertanahan adalah dengan koordinasi antara PPAT dengan Camat dan Kepala Desa. Karena Camat dan Kepala Desa sebagai pemimpin masyarakat yang tentu mempunyai kedekatan dengan masyarakat untuk memberikan penyuluhan pentingnya pendaftaran /pensertipikatan tanah dibuat dengan akta PPAT yang berwenang dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar tercipta kepastian hukum bagi masyarakat.³⁰

Peran Camat sebagai kepala wilayah banyak membantu dengan mengadakan program sosialisasi di wilayah Kecamatannya, sedangkan PPAT hanya melakukan bimbingan, nasehat dan bantuan kepada masyarakat yang menghadap kepadanya untuk kepentingan pembuatan akta tanahnya serta mendaftarkan akta tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan dan kesulitan tersebut diatas, maka jalan yang dianggap paling baik adalah menyadarkan masyarakat akan arti serta fungsi dari sertipikat tanah yaitu melalui program pemerintah daerah (Pemda) dan bekerja sama dengan Kantor Pertanahan setempat untuk menyelenggarakan penyuluhan hukum ke desa-desa, serta mengadakan program prioritas pensertipikatan massal dengan meminimalkan biaya pensertipikatan, dimana diambilkan dari subsidi dari kas Pemda dan Kantor Pertanahan setempat dengan perbandingan sepertiga dari biaya keseluruhan ditanggung oleh

³⁰ Wawancara dengan Bapak I Nyoman Surahatta, SH, MM, Notaris-PPAT Kabupaten Purwodadi, 02 Juli 2006

subsidi pemerintah. Untuk program pensertipikatan massal pernah di selenggarakan dua kali di Kabupaten Grobogan dan itupun terbatas untuk 100 pendaftar sertipikat pertama dan menghilangkan asumsi masyarakat yang menganggap bahwa dengan petuk pajak hak seseorang atas tanahnya sudah merupakan bukti kuat di desa dan menghilangkan anggapan masyarakat bahwa seolah-olah pemerintah yang membutuhkan sertipikat tanah tersebut.³¹

Maka berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan antara lain :

1. Menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertifikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan.
2. Memberikan ceramah/penyuluhan kepada seluruh camat yang ada di Kabupaten Grobogan dan selanjutnya menginstruksikan kepada camat untuk memberikan

³¹ Wawancara dengan Kabag. Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, 28 Juni 2006

ceramah kepada Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah.

3. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.
4. Pihak kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.
5. Kantor pertanahan telah memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadarannya akan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.
6. Meningkatkan sumber daya manusia untuk para aparat/petugas di Kantor Pertanahan.

BAB V

PENUTUP

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

5.1. Kesimpulan

1. Pendaftaran tanah bekas hak milik adat dilakukan melalui penegasan konversi atau pengakuan hak dengan tujuan memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah, pihak lain yang berkepentingan maupun pemerintah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan dibedakan dua hal, yaitu :
 - a. Pendaftaran sukarela yaitu pendaftaran yang terjadi atas permintaan orang yang bersangkutan yang memiliki tanah dengan kesadaran sendiri.
 - b. Pendaftaran wajib, dibedakan atas :
 1. Pendaftaran karena warisan
 2. Pendaftaran karena warisan yang akan diperjualbelikan
 3. Pendaftaran karena jual beli.
2. Hambatan-hambatan yang terjadi dan penyelesaian terhadap hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah terbatasnya anggaran yang tersedia untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan rendahnya tingkat kesadaran hukum dari masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sporadis sebagai akibat pola pikir yang keliru tentang arti pentingnya pendaftaran tanah.

Usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi adalah menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat, serta memberikan ceramah/penyuluhan kepada seluruh camat yang ada di Kabupaten Grobogan dan selanjutnya menginstruksikan kepada camat untuk memberikan ceramah kepada Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah, secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.

5.2.Saran-saran

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

DAFTAR PUSTAKA

A.BUKU-BUKU

Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria V)*, Penerbit Alumni Bandung, 1983.

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

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

Brahmana ,Adhie, dan Nata Menggala, Hasan Basri, *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, 2002.

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

Dharmayuda, Suasthawa, *Status dan Fungsi Tanah Adat di Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Penerbit CV. Kayu Mas, 1987.

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

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

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

-----, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta, 2000.

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

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

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

-----, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.

Maria S.W. ,Sumardjono, *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, Juni 2001.

Muhammad,Bushar , *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta,1988.

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

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

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

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

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

Indonesia, Jakarta, 1990.

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

-----, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia

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

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

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

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

B.UNDANG-UNDANG/PERATURAN-PERATURAN

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

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

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

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

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

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

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

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

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

LAMPIRAN

DATA :

- 13 Desa
- 4 Kelurahan
- Kecamatan sudah serih
- Ada kredit dari BKK (Badan Kredit Kecamatan) bekerjasama dengan kecamatan
- Prona terakhir desa Candisari dan Singkro th.2004 bidang 500 tanah.
Candisari 400 bidang tanah, Singkro bias terealisasi.
- Adanya sms (Swadaya Masyarakat)
- Masyarakat belum mengetahui proses yang terlalu lama.
- Kecamatan sudah sering sosialisasi kepada masyarakat
- Disini pendaftaran tanah lebih sulit diterapkan.
- Desa
 - Pulorejo
 - Candisari
 - Conuksuran
 - Waru Karanganyar
 - Nglobar
 - Kedungrejo
 - Karanganyar
 - Nglobar

- Kedungrejo
- Karanganyar
- Putat
- Kandangan
- Ngembak
- Cingkrong
- Ngraji
- Nambuhan

- Kelurahan

- Purwodadi
- Danyang
- Kolongan
- Kuripan