



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK (ADAT) SECARA
SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI (STUDI KASUS DI KECAMATAN
JONGGAT KABUPATEN LOMBOK TENGAH)**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

NASRUDDIN

B4B009192

PEMBIMBING :

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH.MH.

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2011

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK (ADAT) SECARA
SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI (STUDI KASUS DI KECAMATAN
JONGGAT KABUPATEN LOMBOK TENGAH)**

Disusun Oleh :

Nasruddin

B4B009192

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 28 Maret 2011

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing,

mengetahui,

Ketua Program Studi

Magister Kenotariatan

Universitas Diponegoro

Hj. Endang Sri Santi,SH,MH.
NIP. 19511101 1981 03 2001

H.Kashadi,SH,MH.
NIP.19540624 1982 03 1001

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullohi Wabarokatuh

Puji Syukur saya panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat, Hidayah serta Inayahnya kepada penulis, sehingga tulisan tesis ini dapat saya selesaikan tepat pada waktunya. Selanjutnya Sholawat dan Salam saya sampaikan kepada Junjungan Alam Nabi Besar Muhammad SAW, karena dengan adanya Beliau maka kita sebagai umatnya, dapat mengetahui betapa pentingnya Ilmu Pengetahuan bagi hidup dan kehidupan kita sehari hari demi kebahagiaan hidup kita didunia maupun diakhirat kelak.

Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar kesarjanaan pada derajat strata dua (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dengan mengambil judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (adat) Secara Sistematis Melalui Ajudikasi (Studi Kasus Di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah)”.

Bahwa didalam tahap penyelesaian tesis ini banyak pihak yang mendukung serta memberikan bantuan yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu, baik moril maupun materiil, atas dukungan dan bantuan dari rekan-rekan semua tidak lupa saya ucapkan banyak-banyak terima kasih dan

semoga mendapat balasan dari Allah SWT dengan pahala yang melimpah dan tiada terkira.

Disamping itu juga penulis menyadari bahwa tulisan tesis ini adalah jauh dari keadaannya yang sempurna, karena mengingat kemampuan dari penulis yang masih sangat terbatas, sehingga kritik dan saran yang sifatnya membangun demi untuk kesempurnaan dari tesis ini, penulis sangat harapkan dan hargai setinggi-tingginya.

Selanjutnya dengan segala rasa hormat dan kerendahan hati yang tulus, penulis menyampaikan banyak-banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Sudharto P. Hadi, MES, PhD. Selaku Rektor Universitas Diponegoro yang telah memberikan suasana nyaman dan membangun dalam kegiatan belajar mengajar
2. Bapak H. Kashadi, SH.MH, Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan suasana nyaman dan lancar dalam kegiatan belajar mengajar
3. Ibu Hj Endang Sri Santi, SH.MH, selaku Dosen Pembimbing, yang telah memberikan banyak arahan dan bimbingan secara sabar dan ikhlas sehingga penulisan dari tesis ini dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya.
4. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan Ilmu Pengetahuan yang

tiada terhingga banyaknya, sebagai bekal penulis ditengah-tengah kehidupan bermasyarakat.

5. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Bagian Pengajaran yang telah banyak membantu dalam kegiatan kelancaran belajar mengajar.
6. Istriku tercinta, Rohayati, Spd, serta Anak-anakku tersayang Siti Lami'ah dan Abdul Wahid Addiya'i, yang telah banyak berdoa dan berkorban baik materiil maupun non materiil, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis berharap semoga segala amal kebajikan yang telah diberikan semua pihak kepada penulis, mendapat balasan dengan pahala yang setimpal dan tiada terkira dari Allah SWT. Amin.

Semarang, 28- Maret- 2011

Penulis

Nasruddin, SH.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini, Nama : Nasruddin, SH, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 28- Maret - 2011

Yang menyatakan,

Nasruddin,SH.

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK (ADAT) SECARA SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI (STUDI KASUS DI KECAMATAN JONGGAT KABUPATEN LOMBOK TENGAH)

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi, sangat membantu bagi para pemilik tanah terutama hak milik (adat), guna mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak, atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat setempat dalam hal ini para pemilik tanah (adat) yang ada diwilayah Kecamatan Jonggat, Kabupaten Lombok Tengah, seperti yang diatur didalam PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui ajudikasi serta kasus-kasus apa saja yang terjadi didalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui ajudikasi dan yang terakhir adalah bagaimana cara dari ajudikasi untuk menyelesaikan kasus-kasus yang terjadi didalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis tersebut.

Mengenai metode penelitian hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian Empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu metode pendekatan yang akan mengkaji penerapan norma-norma hukum yang ada didalam pelaksanaannya ditengah-tengah dimasyarakat luas.

Sedangkan mengenai hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak terjadi kasus-kasus didalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui ajudikasi, hal ini disebabkan karena kekurangan dari petugas ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya di lapangan, seperti dalam kasus pengukuran yang menyebabkan terjadinya kasus Over Lap dalam sertipikat, serta kurang proaktifnya masyarakat pemohon dalam mengikuti tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi terutama pada tahap pelaksanaan pengumumannya, sehingga keberatan-keberatan yang diajukan baik secara lisan maupun tertulis oleh pihak-pihak yang merasa berkepentingan terhadap tanah hak milik (adat) yang diajukan permohonan pendaftarannya oleh pemilik atau yang menguasainya dapat dengan mudah dimentahkan keberatannya oleh panitia ajudikasi, sehingga sertipikat atas nama pemohon harus dikeluarkan.

Kata Kunci: Pendaftaran, Hak Milik (Adat), Ajudikasi.

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF LAND REGISTRATION PROPERTY (ADAT) THROUGH SYSTEMATIC ADJUDICATION (CASE STUDY IN CENTRAL LOMBOK REGENCY JONGGAT SUB)

The implementation of systematic land registration through adjudication, it is very helpful for the owners of the land, especially property rights (customs), in order to obtain legal certainty and assurance of rights, on lands owned by the local community in this case the owners of the land (customary) that exist in the region Sub Jonggat, Central Lombok district, as specified in the PP. 24 of 1997 jo Candies Agrarian Affairs / Head of BPN No. 3 / 1997.

The purpose of this study is to investigate the implementation of land registration, property rights (customs) in a systematic way through adjudication as well as cases of what is happening in the implementation of land registration, property rights (customs) in a systematic way through adjudication and the last is how the adjudication for resolve cases that occurred in the implementation of land registration, property rights (customs) are systematic.

Regarding the legal research methods used in this thesis is the method of empirical research using empirical juridical approach, the method of approach that will assess the application of legal norms that are in the midst of its implementation in the community at large.

While the results showed that many cases occur in the implementation of land registration, property rights (customs) in a systematic way through adjudication, this is caused due to lack of carefully situations of adjudication officers in performing their duties in the field, as in the case of measurements that resulted in the case of Over-Lap in the certificate, and lack of community proaktifnya applicant in following stages in the implementation of systematic land registration through adjudication, especially at this stage of the implementation of the announcement, so the mind-westernized submitted either orally or in writing by the parties felt compelled to land property rights (adat) filed application for registration by the owner or controller can be easily countered objections by the adjudication committee, so that the certificate on behalf of the applicant should be excluded.

Keywords: Registration, Property Rights (Customs), Adjudication.

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Kata Pengantar.....	iii
Pernyataan.....	vi
Abstrak.....	vii
Abstract.....	viii
Daftar isi.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoritik.....	9
1. Kerangka Konseptual.....	10
2. Kerangka Teoritik.....	15
F. Metodologi Penelitian.....	23
1. Pendekatan Masalah.....	23
2. Spesifikasi Penelitian.....	24
3 Subyek dan Obyek Penelitian.....	24
4. Sumber dan Jenis Data.....	26
5. Tehnik Pengumpulan Data.....	26

6. Tehnik Analisa Data.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Terhadap Pendaftaran Tanah Pada Umumnya.....	29
1. Pengertian, Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	29
a. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	29
b. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	31
c. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	32
B. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.....	33
1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	
Melalui Ajudikasi.....	34
2. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui	
Ajudikasi.....	36
C. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	48
D. Tinjauan Terhadap Hak Milik (Adat) Atas Tanah.....	49
1. Hak Milik (Adat) Atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	50
2. Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA.....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	64
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (Adat)	
Secara Sistematis Melalui Ajudikasi.....	64
a. Penyuluhan.....	64
b. Pengumpulan Data Yuridis.....	65
c. Pengumpulan Data Fisik.....	66

d. Pengukuran Dan Pemetaan.....	67
e. Pengumuman.....	68
f. Pengesahan.....	70
g. Pendaftaran Status Hak Atas Tanah.....	71
h. Pembukuan Hak.....	72
i. Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat.....	72
j. Penyerahan Hasil Kegiatan Kepada Kantor Pertanahan.....	73
B. Kasus-kasus Yang Terjadi Pada Waktu Pelaksanaan Pendaftaran tanah Hak Milik (Adat) Secara Sistematis Melalui Ajudikasi.....	74
1. Kasus-kasus Di Desa Pengejek.....	74
a. Kasus Pal Batas.....	74
b. Kasus Tanah Sawah Over Lap.....	76
c. Kasus Penerbitan Sertipikat Walaupun Ada Keberatan.....	77
2. Kasus Di Desa Bonjeruk.....	79
a. Kasus Penerbitan Sertipikat Dengan Adanya Keberatan.....	79
3. Kasus Di Desa Barejulat.....	81
a. Kasus Tanah Sawah Over Lap.....	81
C. Cara Ajudikasi Menyelesaikan Kasus-kasus Yang Terjadi Pada Waktu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (Adat).....	83

1. Penyelesaian Kasus-kasus Di Desa Pengejek.....	83
a. Penyelesaian Kasus Pal Batas.....	83
b. Penyelesaian Tanah Sawah Over Lap.....	88
c. Penyelesaian Kasus Penerbitan Sertipikat Walaupun Ada Keberatan.....	90
2. Penyelesaian Di Desa Bonjeruk.....	92
a. Penyelesaian Kasus Penerbitan Sertipikat Dengan Adanya Keberatan.....	92
3. Penyelesaian Kasus Di Desa Barejulat.....	94
a. Penyelesaian Kasus Tanah Sawah Over Lap.....	94
BAB IV PENUTUP.....	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Bumi, Air dan kekayaan Alam yang terkandung didalamnya serta Ruang angkasanya adalah Karunia Tuhan Yang Maha Esa Kepada seluruh Bangsa dan Negara Republik Indonesia dan akan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran bagi seluruh rakyat Republik Indonesia itu sendiri.

Secara Konstitusional bidang pertanahan telah diatur didalam Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 khususnya didalam Pasal 33 ayat (3) Amandemen UUD 1945 yang menyatakan bahwa : “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Hak menguasai dari Negara seperti yang dimaksudkan didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, adalah hak-hak dari Negara untuk melakukan hal-hal sebagaimana ditegaskan didalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang secara khusus mengatur mengenai hukum pertanahan di Indonesia yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa.

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai Bumi, Air dan Ruang Angkasa.

Undang-Undang telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dengan cara dilakukannya pendaftaran terhadap hak-hak atas tanah tersebut guna menjamin kepastian terhadap bidang-bidang tanah yang ada serta hak-hak yang melekat pada bidang-bidang tanah tersebut.

Didalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah disebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Kalau kita cermati ketentuan Pasal 19 ayat (1) tersebut, maka nampak dengan jelas adanya keinginan yang kuat dari pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang ada dan yang dimiliki oleh seluruh rakyat Indonesia dengan cara mewajibkan pemerintah dan para pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran tanah, dan keinginan yang kuat itu lebih nampak jelas lagi terlihat dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 yang selanjutnya dirubah dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Pemerintah yang mana kewenangannya telah dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional

didalam pelaksanaannya dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pendaftaran tanah untuk memelihara data pendaftaran tanah. Dan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis.¹

Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 telah menyebutkan bahwa: "Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan".

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menegaskan bahwa bahwa : "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk".

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi menurut Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 meliputi beberapa obyek pendaftaran tanah antara lain :

1. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik , hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
 - b. Tanah hak pengelolaan,
 - c. Tanah wakaf,
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun
 - e. Hak tanggungan,
 - f. Tanah Negara.
2. Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f pendaftarannya

¹Ana Silviana, *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*,(Badan Penerbit : Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 61.

dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Hak milik (adat) atas tanah sebagai salah satu obyek pendaftaran tanah sebelum berlakunya UUPA terdapat dualisme hukum tanah yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia yaitu, hukum tanah yang diatur dengan hukum adat dan hukum tanah yang diatur dengan hukum perdata barat yang merupakan warisan Kolonial Belanda.

Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, didalam Pasal II UUPA tentang ketentuan Konversi, maka segala macam hak milik (adat) seperti : Hak Agrarische Eigendom, Milik Yasan, Hak atas Druwe, Hak Atas Druwe Desa, Pesini, Grant Sultan Landerijenbezitrecht, Altijddurende Erfpacht, Hak Usaha Atas Tanah Bekas Partikelir dan hak-hak lainnya dengan nama apapun telah dikonversi menjadi "hak milik".²

Walaupun telah dilakukan konversi hak-hak atas tanah adat oleh pemerintah, kebanyakan tanah-tanah hak milik yang dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat luas dalam melakukan pembuktian kepemilikannya masih kebanyakan menggunakan alat-alat bukti tidak tertulis yaitu dalam bentuk penguasaan yang bersifat turun-temurun dari pendahulu-pendahulunya dan pengakuan-pengakuan dari masyarakat hukum adat setempat bahwa orang yang bersangkutan adalah pemilik dari tanah tersebut. dan seandainya kalau ada alat buktinya yang tertulis maka

²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas tanah dan pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar grafika, 2006), hlm.2.

kebanyakan alat bukti tertulis tersebut masih merupakan warisan dari kolonial belanda yang macam dan modelnya masih berbentuk surat dibawah tangan yang hanya dibuat oleh atau dihadapan kepala desa atau kepala adat setempat, tidak seperti alat bukti yang telah ditentukan oleh Pemerintah melalui Peraturan Perundang-undangannya.

pengertian dari hukum tanah adat atau hak milik (adat) atas tanah menurut Adrian Sutedi, adalah sebagai berikut : “Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat pada masa lampau dan masa kini, ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, yaitu hanya didasarkan atas pengakuan serta ada pula yang mempunyai bukti autentik”.³

Seperti diketahui bahwa di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah sebagai wilayah yang telah mendapat penunjukan dari Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan dan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi, maka didalam pelaksanaan pendaftarannya, jika dilihat dari luas areal tanah yang telah didaftarkannya serta orang-orang yang telah mengajukan permohonan pendaftaran melalui ajudikasi, maka kebanyakan tanah-tanah yang bisa didaftarkan adalah tanah-tanah pertanian, tanah pekarangan rumah dan dalam skala kecil adalah tanah-tanah kebun. Sedangkan orang-orang yang telah mengajukan permohonan pendaftaran adalah sebagian besar berasal

³*ibid.* hlm. 40.

dari para pemilik tanah dengan status tanah sebagai hak milik (adat) bukan sebagai hak-hak atas tanah lainnya seperti misalnya hak guna bangunan atau hak guna usaha dan lain-lainnya.

Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis ini dilakukan secara massal dan besar-besaran dengan dikenakan biaya yang sangat murah dan waktunya yang lebih cepat jika dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadis maka sudah barang tentu masyarakat yang ada di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah sangat antusias untuk mendaftarkan tanah-tanah Hak Milik (Adat) mereka melalui ajudikasi dan memang kenyataannya hampir seluruh masyarakat yang ada di kecamatan Jonggat ikut melakukan pendaftaran tanah hak milik (adat) mereka dengan tujuan untuk mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian terhadap hak-hak milik tanah (adat) mereka.

Didalam pelaksanaannya, tidak semua masyarakat memahami tentang tata cara pengajuan permohonan pendaftaran tanah melalui ajudikasi walaupun telah dilakukan penyuluhan terhadapnya berkali-kali, dan disamping itu juga adanya sikap masyarakat yang enggan atau tidak berani bertanya secara langsung kepada panitia ajudikasi tentang segala hal yang berhubungan dengan pendaftaran tanah sehingga menambah ketidakpahaman mereka tentang tata cara mengajukan keberatan atau sanggahan apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan dalam data fisik maupun data yuridis mengenai tanah-tanah hak milik (adat)

mereka. Padahal para aparat Desa maupun petugas ajudikasi selalu menghimbau kepada masyarakat untuk selalu pro-aktif untuk mengikuti semua tahapan-tahapan dalam pendaftaran tanah. Hal-hal semacam ini adalah potensi untuk terjadinya kasus-kasus didalam pendaftaran tanah melalui ajudikasi. Disamping itu ketidak hati-hatian panitia ajudikasi dalam melakukan pendaftaran serta minimnya alat-alat bukti pendukung kepemilikan juga dapat menambah potensi terjadinya kasus-kasus didalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi.

Adapun kasus-kasus yang terjadi di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah didalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi adalah sebagai berikut:

Terdapat 2 (dua) kasus Over Lap terhadap tanah sawah yang baru diketahui oleh pemiliknya setelah diberikan sertipikat oleh Panitia Ajudikasi, dan para pemilik dari tanahnya yang Over Lap tersebut melakukan protes dan pihak ajudikasi menarik kembali kedua sertipikat tersebut untuk melakukan perbaikan.

Terdapat 2 (dua) kasus pengajuan keberatan yang dilakukan oleh pihak yang merasa berkepentingan terhadap tanah hak milik (adat) yang telah diajukan permohonan pendaftarannya oleh pemiliknya atau yang menguasainya, akan tetapi oleh Panitia Ajudikasi tetap dikeluarkan sertipikatnya.

Dan yang terakhir adalah Kasus mengenai tidak dipakainya pal batas tanah pada waktu diadakan pengukuran oleh petugas ukur seperti

yang telah diatur didalam PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 dalam jumlah yang cukup banyak oleh para pemohon pendaftaran tanah.

Berdasarkan dari uraian-uraian diatas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan mengambil judul sebagai berikut : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (Adat) Secara Sistematis Melalui Ajudikasi (Studi Kasus Di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka penulis akan mengambil beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui ajudikasi. ?
2. Kasus-kasus apa saja yang timbul pada waktu pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) oleh ajudikasi. ?
3. Bagaimanakah caranya ajudikasi menyelesaikan kasus-kasus yang terjadi pada waktu pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) tersebut. ?

C. Tujuan Penelitian.

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan pasti, hal ini sebagai pedoman untuk mengadakan penelitian, adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik (adat) secara sistematis melalui Ajudikasi.
2. Untuk mengetahui Kasus-kasus apa saja yang timbul pada waktu pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) melalui ajudikasi.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah caranya ajudikasi menyelesaikan kasus-kasus yang terjadi pada waktu pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah memberikan kontribusi dari dua aspek, yaitu :

1. Aspek Keilmuan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum agraria tentang pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui ajudikasi

2. Aspek Praktis

Untuk memberikan jalan keluar atau solusi dalam penyelesaian masalah-masalah pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat), dan juga sekaligus dapat dijadikan bahan kajian atau masukan bagi Badan Pertanahan Nasional sendiri, dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis diseluruh wilayah Republik Indonesia pada masa mendatang.

E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoritik.

1. Kerangka Konseptual.

Di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960) telah dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Untuk melaksanakan amanah dari Pasal 19 ayat (1) tersebut maka oleh pemerintah diadakan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 yang selanjutnya dirubah dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Selanjutnya didalam Pasal 11 dan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa didalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Pemerintah maka kegiatan pelaksanaannya dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dan Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan juga melalui 2 (dua) cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maka Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menegaskan bahwa bahwa : "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk".

Kepala Kantor pertanahan Kabupaten yang dibantu oleh Panitia Ajudikasi, didalam melakukan kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi 3 (tiga) hal pokok kegiatan yaitu :

1. Kegiatan pada bidang Fisik atau Tehnis Kadastral.
2. Kegiatan pada bidang Yuridis dan,
3. Kegiatan dalam bentuk penerbitan dokumen tanda bukti hak.⁴

Kegiatan fisik atau tehnik-Kadastral ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada diwilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya didaftar dibuatkan apa yang disebut surat ukur.

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut, menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya.

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada system pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Negara yang bersangkutan.⁵

Kaitannya dengan obyek-obyek pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadis yang telah diatur didalam Pasal 9 ayat (1) huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997, yang salah satunya adalah hak

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*,(Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.74.

⁵ *Ibid*, hlm. 75.

milik atas tanah, maka hak milik yang dimaksudkan disini adalah hak milik (adat) atas tanah yang bukti kepemilikannya tidak berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 yang selanjutnya diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mana alat bukti kepemilikan tersebut masih kebanyakan bersifat dibawah tangan serta pengakuan terhadap penguasaan tanah secara turun-temurun oleh masyarakat hukum adat setempat.

Sedangkan subyek-subyek hukum yang berhak mengajukan permohonan pendaftaran tanah hak milik (adat) melalui Ajudikasi, Pasal 21 UUPA jo PP No 38 tahun 1963 telah menyebutkan secara tegas yaitu :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
3. Perkumpulan-perkumpulankoperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 tahun 1958;
4. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian /Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
5. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial..

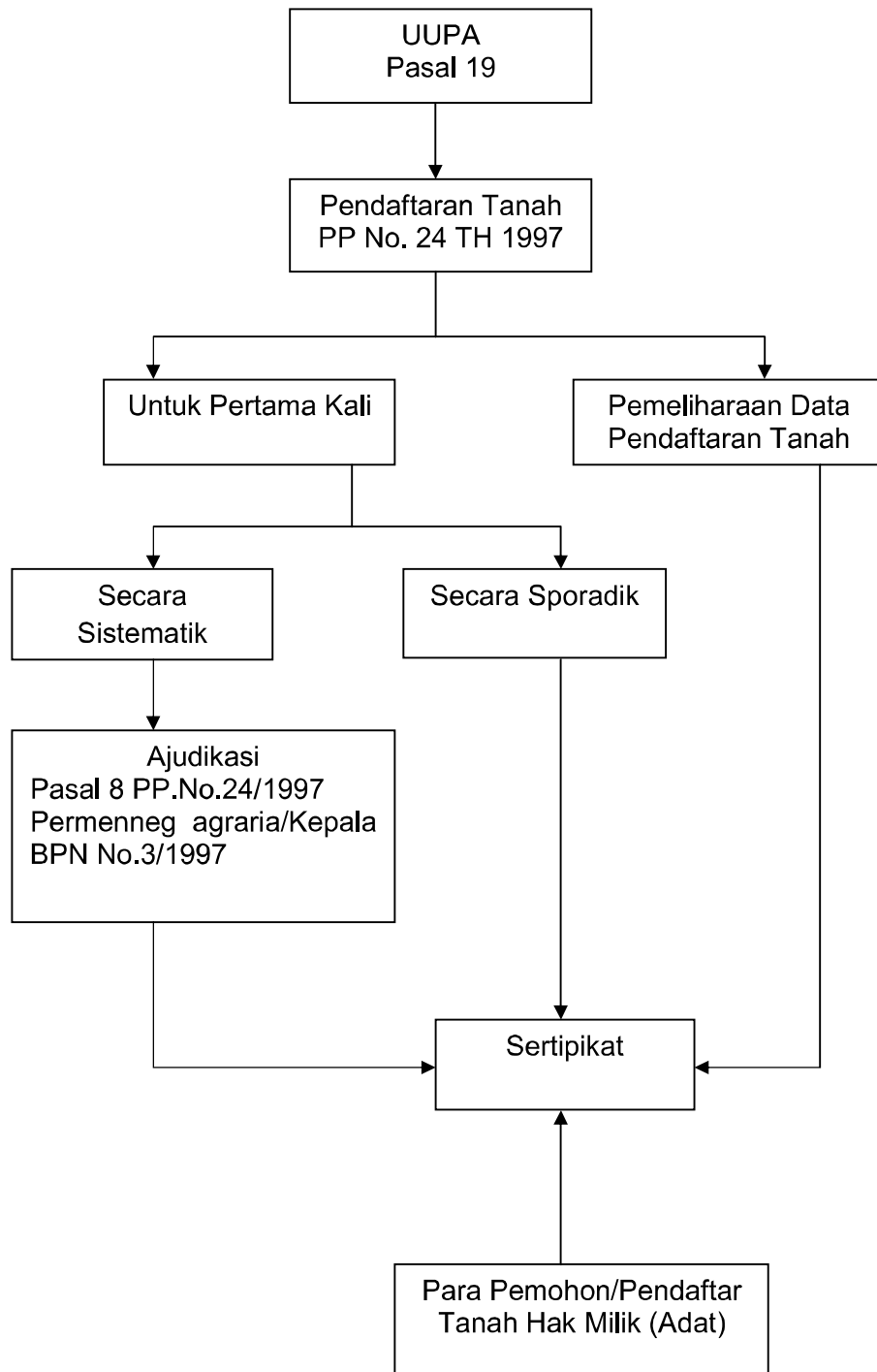
Akan tetapi hak-hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan setelah berlakunya UUPA maka hak-hak atas tanah yang yang bisa diberikan adalah hak guna bangunan atau hak pakai.⁶

Apabila didalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) terjadi suatu permasalahan atau keberatan dari pihak yang merasa berkepentingan, baik itu yang menyangkut data fisik maupun data

⁶Adrian Sutedi, *Op Cit.* hlm 63.

yuridisnya, maka panitia ajudikasi akan terlebih dahulu menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat. Jika usaha tersebut membawa hasil akan dibuatkan berita acara penyelesaian, dan bila perlu diadakan perubahan pada data yang bersangkutan. Dan apabila para pihak tidak mau menyelesaikan perselisihannya secara musyawarah untuk mufakat maka panitia ajudikasi akan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan tersebut untuk mengajukan gugatan kepengadilan, dengan konsekwensi untuk sementara sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan tersebut ditangguhkan penerbitannya oleh ajudikasi sampai ada penyelesaiannya secara musyawarah untuk mufakat atau ada keputusan Pengadilan yang bersifat tetap.

Alur Pikir Kerangka Konseptual Secara Skematik



2. Kerangka Teoritik.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Hak milik menurut Pasal 20 UUPA adalah sebagai berikut :

1. Hak milik adalah hak turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah yang kewenangannya telah dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional pada umumnya dikenal menggunakan dua cara yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pendaftaran tanah untuk memelihara data pendaftaran tanah,dan pendaftaran tanah untuk pertama kali, selanjutnya juga menggunakan dua cara yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis dan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadis.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang

belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Pendaftaran tanah secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa atau Kelurahan.⁷

Pasal 8 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, telah menetapkan bahwa didalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk, dan didalam Pasal 1 angka 8 PP No 24 Tahun 1997, telah dirumuskan mengenai apa yang dimaksudkan dengan ajudikasi tersebut.

“Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan, kebenaran data fisik dan data yuridis, mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah, untuk keperluan pendaftarannya”.

Didalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali baik itu secara sistematis maupun sporadis pada dasarnya meliputi tiga hal yaitu :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik atau pada bidang fisiknya.
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan pembukuan haknya atau bidang yuridisnya,

⁷ Ana Silviana, *Op cit*, hlm. 75.

3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak (sertifikat).⁸

Untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang terjadi didalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik itu yang menyangkut mengenai data fisik, data yuridis maupun alat bukti dalam bentuk sertifikat, maka pemerintah telah menetapkan aturan-aturan mengenai pendaftaran tanah melalui PP No 24 Tahun 1997 maupun peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Dalam hal pengumpulan data fisik yang meliputi penetapan batas, pengukuran dan pemetaan tanah obyek pendaftaran. Maka penetapan batas bidang tanah yang sudah ada haknya dan akan didaftar untuk pertama kali dilakukan dengan cara "*contradictoire delimitas*" yaitu didasarkan pada penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau kuasanya dan disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Apabila dalam penentuan batas tanah tersebut terjadi perselisihan atau keberatan maka akan diupayakan oleh panitia adjudikasi untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat, dan bila musyawarah tidak tercapai maka akan diberitahukan secara tertulis kepada para pihak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan ketentuan bahwa pengukuran jalan terus dengan memakai batas-batas sementara dari kenyataan tanah yang bersangkutan dan akan dibuatkan berita acaranya, dan didalam

⁸ *Ibid*, hlm. 63.

gambar ukurnya akan dibubuhkan catatan bahwa tanah yang bersangkutan masih memakai batas-batas sementara.⁹

Didalam Pasal 17 ayat (3) PP No.24 Tahun 1997 telah menyebutkan bahwa :“Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”.

Selanjutnya Pasal 21 ayat (2) Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa :

“Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas”.

Akan tetapi didalam Pasal-Pasal PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal-Pasal Permennag/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tidak mengatur mengenai tindakan apa yang dapat diambil oleh ajudikasi apabila sebagian pemilik tanah tidak memasang tanda-tanda batas tanah seperti yang telah diatur oleh Peraturan Pemerintah serta peraturan pelaksanaannya tersebut.

Selanjutnya didalam hal pengumpulan data yuridis maka pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) maupun ayat (2) menjelaskan bahwa: didalam hal pengumpulan data yuridis untuk hak-hak lama bersumber pada alat-alat bukti kepemilikan tanah dan pada alat-alat bukti penguasaan tanah yang akan didaftar.

⁹*Ibid*, hlm. 65.

Mengenai alat-alat bukti ini ada beberapa ketentuannya yaitu :

1. Bila alat bukti tertulisnya lengkap, maka tidak diperlukan alat bukti tambahan.
2. Bila alat bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi, maka diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.
3. Bila bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, maka diganti dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, dan
4. Bila alat-alat buktinya tidak pernah ada maka pembuktiannya dilakukan dengan pembuktian penguasaan fisik dari tanah yang bersangkutan oleh pendaftar beserta pendahulu-pendahulunya.

Setelah kebenaran alat-alat bukti tersebut diteliti, maka hasilnya dituangkan dalam suatu daftar isian dan bersama dengan peta bidang yang memuat data fisik akan diumumkan secara luas selama 30 hari dalam pendaftaran secara sistematis dan 60 hari dalam pendaftaran sporadis, dan bila terdapat suatu keberatan akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, dan bila tidak berhasil akan diberitahukan secara tertulis oleh panitia adjudikasi untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka akan dibuatkan berita acara, sebagai dasar untuk Pembukuan hak yang bersangkutan dalam buku tanah melalui :

1. Penegasan konversi yaitu mengenai hak-hak lama sebelum UUPA, apabila alat-alat bukti kepemilikannya lengkap.

2. Pengakuan hak, apabila hanya ada alat-alat bukti penguasaan tanahnya.

3. Pemberian hak baru apabila tanah tersebut tanah Negara.

Setelah diadakan pembukuan hak dalam buku tanah serta diadakan pencatatan dalam surat ukur, maka merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur, secara hukum telah didaftar menurut PP 24 Tahun 1997, dan siap untuk diterbitkan alat bukti dalam bentuk sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.¹⁰

Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Didalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Permennag/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tidak ada Pasal-Pasal yang mengatur mengenai kebolehan pencantuman nama satu orang saja didalam sertifikat terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki secara bersama-sama, justru yang ada adalah ketentuan-ketentuan mengenai kebolehan untuk melakukan pemecahan, pemisahan, penggabungan serta pencantuman nama secara bersama-sama didalam sertifikat. Begitu juga halnya

¹⁰ *Ibid*, hlm. 60-74.

didalam penarikan sertifikat oleh ajudikasi untuk melakukan perbaikan terhadap data tanah yang over-lap, didalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Permennag/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, tidak ada Pasal-Pasal yang membolehkan untuk melakukan tindakan seperti itu, justru yang ada adalah proses perbaikan terhadap data-data tanah dilakukan pada waktu pengumuman atau sebelum keluarnya sertifikat.

Kaitannya dengan tanah hak milik (adat) sebagai salah satu objek pendaftaran tanah yang diharuskan untuk diajukan permohonan pendaftarannya baik itu melalui sistematis maupun sporadis guna mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti hak dan sebagai jaminan kepastian hukum terhadap hak itu, maka diawal pengaturannya sebelum berlakunya UUPA No 5 Tahun 1960, maka pengaturannya masih bersifat dualisme, yaitu selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, maka dualisme hukum tanah itu, berubah menjadi unifikasi hukum tanah Indonesia melalui suatu lembaga yang disebut lembaga Konversi yaitu : hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA sehingga sekarang hanya ada satu macam hak milik atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria sudah memberikan pengaturan mengenai hak milik didalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, akan

tetapi itu, baru mengenai hal-hal yang sangat pokok saja. Dalam Pasal 56 UUPA yang merupakan salah satu pasal peralihan menyebutkan bahwa selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagai mana yang tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lain mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Jadi sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat.

Selanjutnya Pasal 5 UUPA menegaskan 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, dan sosiologisme 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.

Berdasarkan persyaratan Pasal 5 tersebut dapat disebutkan bahwa Hukum Agraria Nasional kita adalah hukum adat yang *disaneer*. Hal ini berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum dan sistem hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dan sosialisme Indonesia. Hukum adat yang dimaksudkan dalam Pasal 5 tersebut adalah hukum adat

yang telah di-*saneer* yang dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat Nasional.¹¹

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, hal ini karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹²

Secara definitif Soerjono Soekanto menjelaskan arti penelitian adalah, “suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan proses analisis”.¹³

Pada hakekatnya keberhasilan suatu penelitian tidak dapat dilepaskan dari apa yang menjadi pokok permasalahan serta tujuan dari dilakukannya suatu penelitian tersebut.

Berangkat dari uraian-uraian diatas maka ruang lingkup sajian pada bagian ini dapat disistematisasikan sebagai berikut :

1. Pendekatan Masalah

Memperhatikan apa yang menjadi permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka dapat dinyatakan bahwa metode pendekatan yang

¹¹ Adrian Sutedi, *Op cit*, hlm. 1-4.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.1.

¹³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Cetakan ke I, Penerbit: Pustaka Pelajar, 2010). hlm. 23.

diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Maksudnya data yang diperoleh berpedoman pada segi-segi yuridis juga berpedoman pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Pendekatan yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan dibidang hukum agraria (tanah), buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti, sedangkan pendekatan empiris yang mempergunakan sumber data primer, digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kehidupan kemasyarakatan.

2. Spesifikasi Penelitian.

Adapun spesifikasi penelitian yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah *Deskriptif Analitis* yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan penelitian ini.

3. Subjek dan objek penelitian

a. Subjek Penelitian

Subjek yang dijadikan responden dalam penelitian ini yaitu :

1. Pihak-pihak yang mempunyai kasus-kasus dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) di Kecamatan Jonggat

Kabupaten Lombok Tengah, berjumlah masing-masing 5 (lima) orang.

2. Kepala Desa Bonjeruk, Kepala Desa Pengerjek dan Kepala Desa Barejulat sebagai lokasi penelitian dari penulis.
3. Para Satgas Lapangan dari Panitia Ajudikasi.
4. Para Ketua Panitia Ajudikasi yang bertugas melakukan pendaftaran Tanah Hak Milik (Adat) di Desa Bonjeruk, Desa Pengerjek dan Desa Barejulat, Kecamatan Jonggat, Kabupaten Lombok Tengah.

Subjek yang dijadikan nara sumber dalam penelitian ini yaitu;

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah.
2. Kepala Kantor Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah.

Lokasi dalam penelitian ini terkonsentrasi di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah, dengan pengambilan Sampel di 3 (tiga) Desa yaitu masing-masing di Desa Bonjeruk, Desa Pengerjek dan Desa Barejulat dengan pengambilan sampel sebanyak 5 (lima) orang, dengan tergantung dari banyaknya kasus ditempat penelitian dari masing-masing desa tersebut.

Subjek yang diambil untuk dijadikan sampel di ambil dengan cara pengambilan sampel yang bersifat tidak acak atau tergantung pada kasus-kasus yang ada , dimana sampel dipilih berdasarkan

pertimbangan-pertimbangan tertentu dan tujuan tertentu dan tehnik pengambilan sampel ini memakai tehnik *purposive sampling*.¹⁴

b. Objek Penelitian

Objek penelitian dari tulisan tesis ini adalah permasalahan atau kasus-kasus yang berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui adjudikasi di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah.

4. Sumber dan jenis data.

Sumber dan jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah

- a. Data Primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan, diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden, dan nara sumber yang terkait dengan kasus-kasus dalam penelitian.
- b. Data Sekunder. Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung yang berasal dari studi Kepustakaan, yang berfungsi untuk mendukung dan menunjang kelengkapan data primer, pengumpulannya dilakukan dengan cara studi Kepustakaan

5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang telah diperoleh baik dari penelitian lapangan dan penelitian Kepustakaan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Penelitian Lapangan

¹⁴Masri singaribun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, Cetakan Pertama (Jakarta : LP3ES, 1989), hlm.155.

Data dikumpulkan dengan melalui proses penelitian secara langsung lapangan dengan berhadapan secara langsung dengan para pihak yang dijadikan sumber data, data tersebut dikumpulkan dengan teknik wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang mempunyai kasus-kasus dan pihak-pihak yang terkait langsung dengan kasus-kasus yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui adjudikasi (studi kasus di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah).

b. Penelitian Kepustakaan

Data dikumpulkan dengan cara membaca dan memahami buku-buku, hasil-hasil penelitian, peraturan perundang-undangan dan dokumen lainnya yang berhubungan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (adat) Secara Sistematis Melalui Adjudikasi (studi kasus di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah).

6. Teknik Analisis Data

Data yang telah di terkumpul baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan diolah dengan teknik *deskriptif analitis* yaitu data yang telah terkumpul tersebut di uraikan secara logis dan sistematis agar mendapat gambaran yang menyeluruh yang selanjutnya data tersebut di analisis untuk mendapatkan suatu kejelasan secara terperinci sehingga mendapatkan kesimpulan

bersifat deduktif di mana kesimpulan tersebut ditarik dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus dalam hal Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (Adat) Secara Sistematis Melalui Ajudikasi (Studi Kasus Di Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Terhadap pendaftaran Tanah Pada Umumnya.

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak dan kepastian obyek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, sedangkan kewajiban bagi pemegang hak milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA.¹⁵

1. Pengertian, Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Didalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan mengenai apa yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus- menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta

¹⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Penerbit Kencana, 2010), hlm.2.

pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dari pengertian diatas maka terdapat beberapa unsur dari pendaftaran tanah antara lain :

1. Unsur serangkaian kegiatan yaitu menunjuk pada adanya berbagai kegiatan dalam pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

2. Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Hal ini menunjukkan bahwa sekali dimulai pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah maka sejak saat itu tidak ada batas akhirnya.

4. Secara teratur.

Hal ini menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Sarusun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi obyek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak tanggungan.¹⁶

b. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.

Didalam Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mengenai pendaftaran tanah dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.

Asas Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 15.

Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Asas Terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁷

c. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Adapun Tujuan dari pendaftaran tanah seperti yang telah disebutkan oleh Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintah oleh Pasal 19 UUPA, dimana pendaftaran tanah tersebut bukan hanya

¹⁷ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia(Berdasarkan PP o.24Tahun1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PP No.37 Tahun 1998)*, Cetakan Keempat.(Bandung : Penerbit CV Mandar Maju, 2009). hlm.76.

untuk kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi pemilikinya.¹⁸

B. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah . Namun dalam pasal ini tidak menyebutkan instansi pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut. Begitu pula didalam Pasal 1 PP No. 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran tanah.

Untuk menjawab hal tersebut, maka Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang telah mencabut dan mengganti PP. No. 10 Tahun 1961, telah secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Pasal 6 ayat 1 ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁹

Dalam kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang merupakan limpahan tugas dari Badan Pertanahan Nasional, maka dalam penyelenggaraannya dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dan selanjutnya pendaftaran tanah

¹⁸ *Ibid.* hlm. 78.

¹⁹ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 22-24.

untuk pertama kali juga dilakukan dengan menggunakan dua cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 PP

No 24 Tahun 1997 adalah :

“Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini”.

Pendaftaran tanah secara Sistematis menurut Pasal 1 angka 10 PP

No. 24 Tahun 1997 adalah :

“kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan”.

Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali baik itu yang dilakukan secara sistematis maupun sporadis pada pokoknya meliputi 3 (tiga) hal kegiatan yaitu:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak (sertipikat).

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu panitia ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran tanah secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran, sehingga dengan demikian tugas rutin dari Kepala Kantor Pertanahan tidak

terganggu. Hal ini adalah sesuai dengan apa yang telah ditegaskan didalam Pasal ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 yakni :

dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk.

Untuk mempercepat dan meringankan tugas pekerjaan dari ajudikasi didalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, karena mengingat begitu luas tanah yang harus didaftar serta begitu kompleks masalah yang harus dihadapi maka diperlukan suatu kepanitiaan untuk melakukan tugas-tugas pendaftaran tersebut.

Pasal 8 ayat (2) menyebutkan bahwa :

“Susunan panitia ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional.
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 1. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah.
 2. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah.
 3. Kepala Desa atau kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang pamong desa atau kelurahan yang ditunjuknya.

Ayat (3) menyebutkan bahwa :

“Keanggotaan panitia ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah diwilayah desa/kelurahan yang bersangkutan”.

Ayat (4) menyebutkan :

“Dalam melaksanakan tugasnya panitia ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis

dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri”.

2. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu terdiri dari beberapa tahap:

1. Penetapan Lokasi.

Penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan oleh Menteri atas usul Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui Kantor Wilayah. Lokasi tersebut adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan. Usul tersebut didasarkan pada rencana kantor pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa/kelurahan yang sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis, jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30 % (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada, merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi, dan merupakan daerah pertanian yang produktif, serta tersedia titik-titik kerangka dasar tehnik nasional.

2. Persiapan.

Setelah lokasi pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menyiapkan peta

dasar pendaftaran, berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.

Peta dasar pendaftaran telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya dalam bentuk peta indeks grafis.

Dalam hal desa atau kelurahan yang belum mempunyai peta dasar pendaftaran, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

3. Pembentukan Panitia Ajudikasi

Susunan panitia adjudikasi dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis adalah :

1. Seorang Ketua panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran dan atau hak-hak atas tanah, yang tertinggi pangkatnya diantara para anggota panitia.
2. Seorang Wakil Ketua I yang merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah.
3. Seorang Wakil Ketua II yang merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah.
4. Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau pamong desa atau kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota.

5. Keanggotaan panitia adjudikasi dapat ditambah dengan seseorang yang dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah dilokasi pendaftaran tanah. Misalnya, anggota tetua adat, kepala dusun atau kepala lingkungan setempat.
6. Satuan tugas pengukuran dan pemetaan.
7. Satuan tugas pengumpul data yuridis.

Susunan satuan tugas pengumpul data yuridis terdiri dari :

- a. Seorang pegawai BPN yang mempunyai pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah.
 - b. Seorang Pegawai BPN yang mempunyai pengetahuan dibidang pendaftaran tanah.
 - c. Seorang anggota pemerintahan desa atau kelurahan dari wilayah yang bersangkutan.
8. Satuan Tugas Administrasi.

Satuan tugas administrasi terdiri dari seorang atau beberapa orang petugas tata usaha dan dalam melaksanakan tugasnya dibantu beberapa orang pembantu tata usaha.²⁰

Tugas dan wewenang panitia adjudikasi yaitu :

1. Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci.
2. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada diwilayah yang bersangkutan serta

²⁰ *Ibid*, hlm. 150-154.

memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.

3. Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti
4. pemilikan atau penguasaan tanah.
5. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
6. Membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
7. Mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak.
8. Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku.
9. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan panitia adjudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.
10. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepada yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dilokasi yang bersangkutan

Tugas dan Wewenang Ketua Panitia Adjudikasi

- a. Memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi.

- b. Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait.
 - c. Memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan awal di Rukun Tetangga (RT).
 - d. Berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 PP Nomor 24 Tahun 1997.
 - 1. Menegaskan konversi hak atas tanah
 - 2. Menandatangani penetapan pengakuan hak
 - 3. Mengusulkan pemberian hak atas tanah negara
 - e. Atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertipikat serta mengesahkan peta pendaftaran.
 - f. Atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur.
 - g. Atas nama Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - h. Menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Adjudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.²¹
4. Penyuluhan.

²¹ *Ibid.* hlm. 140-143.

Penyuluhan bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut.

Pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan diberitahukan mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya didalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.

5. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Kegiatan pengumpulan data fisik meliputi, penetapan batas, pengukuran dan pemetaan.

Dalam penetapan tanda batas diupayakan penetapan batas dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Penetapan batas tanah yang sudah ada haknya dan akan didaftar untuk pertama kali dilakukan melalui cara "*contradictoire delimitas*" yaitu didasarkan pada penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Demikian juga mengenai tanah yang akan diberikan dengan hak baru, penetapan batas dilakukan oleh calon penerima hak bersama-sama para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, atau atas

penunjukan instansi yang berwenang. Apabila ada yang mengajukan keberatan diusahakan diselesaikan melalui musyawarah.

Setelah ditetapkan tanda-tanda batasnya dilakukan pengukuran tanah yang bersangkutan. Apabila tidak berhasil diperoleh kesepakatan mengenai batas tersebut diantara pemegang hak atau para pemegang hak yang berbatasan tidak hadir, pengukuran diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas menurut kenyataan merupakan batas-batas tanah yang bersangkutan. Pengukuran sementara ini dan belum diperolehnya kesepakatan mengenai penetapan batas tersebut dituangkan dalam *Berita Acara*.

Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran yang dilakukan, dibubuhkan catatan yang menyatakan, bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.

Setelah dilakukan pengukuran, maka hasil pengukuran tersebut dipetakan dalam peta dasar pendaftaran dan kemudian dibuatkan juga peta pendaftaran. Apabila kemudian telah dicapai kesepakatan ataupun telah diperoleh putusan Pengadilan mengenai keberatan yang diajukan, diadakan penyesuaian seperlunya pada peta pendaftaran yang bersangkutan. Untuk bidang tanah yang bersangkutan dibuatkan *surat ukur*. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran selanjutnya dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah ini dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan

ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada diwilayah pendaftaran.

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur yang memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran.

6. Pengumpulan dan Pengolahan Data yuridis.

Dalam pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama.

Hak-hak lama yaitu, hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961.

Pengumpulan data yuridis untuk hak lama bersumber pada alat-alat bukti kepemilikan tanah dan pada alat-alat bukti penguasaan tanah yang akan didaftar.

Alat bukti kepemilikan tanah berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 berupa alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Bukti kepemilikan hak-hak tersebut terdiri dari, bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu mulai berlakunya UUPA atau pada waktu hak yang bersangkutan diberikan atau diciptakan dan apabila kemudian hak tersebut beralih, juga bukti peralihan haknya

berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan.

Mengenai bukti kepemilikan ada 3 (tiga) kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu :

- a. Bukti tertulisnya lengkap, maka tidak diperlukan alat bukti tambahan.
- b. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi, diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.
- c. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, diganti dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberikan kesempatan pada pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Dalam hal yang demikian pembukuan haknya dilakukan melalui “penegasan konversi” hak yang lama menjadi hak yang baru didaftar.

Dalam hal apabila alat-alat buktinya tidak pernah ada, maka pembuktiannya dilakukan dengan bukti penguasaan fisik tanah yang akan didaftar oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Pembukuan haknya harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara nyata dan terbuka selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut menguasai tanah yang bersangkutan beserta pendahulu-pendahulunya.

- b. Penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
- c. Diperkuat oleh saksi-saksi yang dapat dipercaya.
- d. Telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan diatas.
- e. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman.
- f. Bahwa kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa “pengakuan hak” yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.
Setelah kebenaran alat-alat bukti tersebut diteliti, maka hasilnya dituangkan dalam suatu “Daftar Isian”.

7. Pengumuman Data Fisik, Data Yuridis dan Pengesahannya.

Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan dalam risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah(daftar isian 201 C).

Untuk memberikan kesempatan pada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh panitia ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data

Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201 C) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201 B selama 30 hari dikantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

Setelah masa pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Panitia Ajudikasi dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).

Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis masih ada kekurangan lengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

Kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Keberatan-keberatan dalam masa pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

8. Pembukuan Hak.

Berdasarkan alat bukti hak baru, penegasan konversi dan pengakuan hak, penetapan pemberian hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

Hak-hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang data fisik dan atau data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan

dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan.

Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

9. Penerbitan Sertipikat.

Dalam sertipikat dimuat 2 (dua) macam data, yaitu *pertama* data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dan *kedua* data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah digunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya atau dalam hal tanah wakaf diserahkan kepada nadzirnya.²²

²² *Ibid.* hlm. 155-166.

C. Sertifikat Hak Atas Tanah.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah. Selanjutnya Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA merumuskan bahwa: "Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP. No. 24 Tahun 1997 adalah:

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Menurut PP 10 Tahun 1961 Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Sedangkan menurut PP No.24 Tahun 1997, Sertipikat bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang diperlukan.

Dalam penerbitan sertipikat untuk hak milik secara bersama-sama dapat diberikan satu sertipikat untuk kepemilikan secara bersama-sama tersebut dan dapat pula diberikan sertipikat kepada sejumlah pemilik dari hak milik bersama-sama tersebut, dengan ketentuan bahwa nama serta jumlah bagian masing-masing ditentukan dalam masing-masing sertipikat.

Jika dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997, yaitu yang

menyangkut data yuridisnya yang belum lengkap, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e, PP No. 24 Tahun 1997, yaitu yang menyangkut data fisik maupun data yuridisnya masih disengketakan oleh para pihak, baik sengketa itu diajukan gugatannya ke Pengadilan maupun tidak, maka penerbitan sertipikat untuk sementara waktu ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapuskan.

Selanjutnya Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa, “dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut haknya itu jika dalam waktu (5) lima tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

D. Tinjauan terhadap hak milik (adat) atas tanah.

Sejak zaman dahulu masyarakat Indonesia sudah mengenal yang namanya hak milik. Tanah dalam kedudukannya sebagai hak milik terdapat dimana-mana dalam masyarakat, dan bukan merupakan hal yang baru. Dalam masyarakat adat hak perorangan atas tanah yang dipegang oleh persekutuan (komunitas-komunitas) seperti klan-klan dan

desa-desa telah terjadi. Hak dari persekutuan dinamakan oleh Van Vollenhoven dengan "Beschikkingsrecht" (Hak Ulayat), sedangkan soepomo menamakannya dengan "Hak Pertuanan". Dari hak ulayat atau hak pertuanan tersebut setiap orang didalam hukum tanah adat dapat memiliki hak milik atas tanah.²³

Didalam perkembangannya kepemilikan dan penguasaan tanah hak milik adat didalam masyarakat hukum adat mengalami pasang surut atau tarik menarik antara hak kepemilikan persekutuan dengan hak kepemilikan perseorangan didalam persekutuan masyarakat adat. Hal ini adalah sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Ter Haar bahwa : "Hubungan antara hak persekutuan dengan hak perseorangan adalah seperti "teori balon", artinya semakin besar hak persekutuan semakin kecil hak perseorangan. Sebaliknya semakin kecil hak persekutuan, semakin besarlah hak perseorangan. Ringkasnya, hubungan diantara keduanya bersifat kembang kempis".²⁴

1. Hak milik (adat) atas tanah menurut hukum adat.

a. Istilah dan pengertian hak milik (adat) atas tanah.

Istilah hak milik (adat) oleh para sarjana telah diberikan dengan berbagai macam istilah yaitu :

1. Dalam Staatsblad 1872. No. 117 dan Staatsblad 1875. No.179. menyebutkan bahwa hak milik (adat) sebagai hak pakai turun-temurun.

²³ Adrian Sutedi, *Op Cit*, hlm. 11.

²⁴ *Ibid*, hlm. 32.

2. Staatsblad 1514. No. 367. Jo S. 1918. No. 472. Jo S. 1923 No. 508. Memandang hak milik (adat) sebagai hak milik bumiputra yang dipandang sebagai suatu hak kebendaan yang pemiliknya diberikan wewenang untuk memperoleh suatu hak menikmati daripada tanah dan mempergunakannya sebagai miliknya dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dari lembaga setempat dan juga mengingat pembatasan-pembatasan yang diberikan oleh Undang-Undang.
3. Staatsblad 1906 No 431 jo S. 1917, No. 497, Ontginningsrecht van Lombok menyebutkan bahwa istilah hak milik (adat) adalah hak milik pribadi turun-temurun.²⁵

Sedangkan pengertian dari hak milik (adat) atas tanah telah diberikan oleh Adrian Sutedi adalah sebagai berikut : "Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat pada masa lampau dan masa kini, ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, yaitu hanya didasarkan atas pengakuan serta ada pula yang mempunyai bukti autentik".²⁶

b. Ciri-ciri hak milik (adat) atas tanah.

Didalam hak milik (adat) atas tanah maka dibedakan menjadi dua jenis hukum tanah adat, yaitu :

1. hukum tanah adat masa lampau, dan

²⁵A.P.Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Penerbit: Alumni Bandung, 1983). hlm. 16.

²⁶ Adrian Sutedi, *Op Cit.* hlm. 40.

2. Hukum tanah adat masa kini.

Hukum tanah adat masa lampau adalah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis, jadi hanya berdasarkan pengakuan.

Adapun ciri-ciri tanah hukum adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada dilokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat, dan bahasa daerah sesuai dengan daerah yang ada di Negara Republik Indonesia.

Sedangkan pengertian hukum tanah adat masa kini adalah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang dengan bukti autentik, berupa : Girik, Petuk Pajak, Pipil, Hak Agrarisch Eigendom, Milik Yasan, Hak atas Druwe, Hak Atas Druwe Desa, Pesini, Grant Sultan Landerijenbezitrecht, Altijddurende Erfpacht, Hak Usaha Atas Tanah Bekas Partikelir, Fatwa Ahliwaris, Akte Peralihan Hak, Surat Segel

Dibawah Tangan, Surat Pajak Hasil Bumi (Verponding Indonesia) dan hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut.

Adapun ciri-ciri tanah hukum adat masa kini adalah tanah-tanah dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat adat dan masyarakat didaerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun atau telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan serta secara fisik dikuasai atau dimiliki sendiri dan atau dikuasai orang/Badan hukum.²⁷

c. Macam-Macam Hak Milik (adat) Atas Tanah.

a. Hak Ulayat.

Hak ulayat menurut Pasal 1 PMNA/KA-BPN, No. 5 Tahun 1999 adalah:

“Kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah bersangkutan”.

Keberadaan dari hak ulayat telah diakui oleh UUPA, hal ini dapat dilihat dari Pasal 3 UUPA, Penjelasan umum UUPA angka 2 (3) dan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

²⁷ *Ibid.* hlm. 40-46.

Pertanahan Nasional, Nomor 5 Tahun 1999, tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Didalam Pasal 3 UUPA di sebutkan bahwa “

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan lain yang lebih Tinggi”.

Dengan penjelasan Pasal 3 UUPA diatas, maka ‘Tanah Bengkok’ sebagai salah satu tanah persekutuan atau tanah ulayat, maka penggarapan atau pemakaian tanah untuk menikmati hasilnya oleh para Kepala Desa atau pegawai masyarakat hukum yang bersangkutan diperuntukkan sebagai semacam gaji bagi mereka sepanjang mereka memangku jabatan tersebut, terlepas darimana asal usul dari tanah tersebut, tetapi secara umum diambil dari tanah persekutuan atau tanah ulayat di wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan.²⁸

b. Hak Milik (adat) perseorangan.

Hak perorangan adalah hak yang diberikan kepada warga desa ataupun orang luar atas sebidang tanah yang berada diwilayah hak ulayat persekutuan yang bersangkutan.

Menurut Iman Sudiyat ada 6 (enam) jenis hak perorangan yang terpenting yaitu :

²⁸ *Ibid.* hlm.48-52.

- a. Hak milik, hak yasan,
- b. Hak wenang pilih, Hak kinacek, Hak mendahului,
- c. Hak menikmati hasil,
- d. Hak Pakai dan Hak menggarap/mengolah,
- e. Hak Imbalan Jabatan, dan
- f. Hak wenang beli.

Seseorang warga masyarakat hukum adat akan memperoleh hak milik atas tanahnya apabila dia mengadakan bentuk usaha tertentu atas tanah tersebut. Ada kecendrungan bahwa hak milik terdapat pada tanah-tanah yang berupa :

1. Sawah, yang mungkin berupa :
 - a. Sawah langit yaitu sawah yang pengairannya tergantung pada air hujan.
 - b. Sawah biasa yang pengairannya melalui bendar-bendar alam yang sudah ada.
 - c. Sawah bendar yang pengairannya melalui bendar-bendar yang dibuat dengan sengaja.
 - d. Sawah gembur yakni sawah yang pengairannya berasal dari waduk.
 - e. Sawah ladang, yang merupakan sawah yang tidak memerlukan pengairan.
2. Tebat atau empang yang merupakan tempat pemeliharaan ikan.

3. Pekarangan berbatas yang merupakan pekarangan dari rumah warga masyarakat hukum adat.
4. Kebun tanaman muda yakni kebun yang ditanami dengan tumbuh-tumbuhan yang memberikan hasil dalam jangka waktu 1(satu) tahun panen.
5. Kebun tanaman tua yang ditanamai dengan tumbuh-tumbuhan yang memberikan hasil setelah jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun panen.²⁹

2. Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar yang mengatur mengenai hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan hak eigendom.

Sekarang kedua macam hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan konversi dalam UUPA telah dikonversi atau diubah menjadi hak milik.

Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak-hak atas yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA.

Dalam ketentuan Konversi Pasal II UUPA dinyatakan bahwa, Hak Agrarische eigendom, Milik Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe, Hak atas Druwe Desa, Pesini, Grant sultan Landerijen bezitrecht, Altijddurende, Erfpacht, Hak Usaha bekas tanah partikelir dan hak

²⁹ *Ibid*, hlm.53-59.

lainnya dengan nama apapun menjadi hak milik. Dengan demikian ternyata UUPA secara tegas mengatur mengenai keberadaan hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum adat.

Untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum dengan berlakunya UUPA serta dengan adanya konversi hak-hak atas tanah tersebut, maka diadakanlah peraturan peralihan dalam pasal 56, 57 dan 58 UUPA yang menetapkan bahwa selama peraturan-peraturan pelaksanaan yang bersangkutan belum ada. Peraturan-peraturan yang lama, dengan syarat-syarat tertentu untuk sementara masih tetap berlaku.

Undang-Undang Pokok Agraria sudah memberikan pengaturan mengenai hak milik didalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, akan tetapi itu, baru mengenai hal-hal yang sangat pokok saja. Dalam Pasal 56 UUPA yang merupakan pasal peralihan mengenai hak milik menyebutkan bahwa:

Selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagai mana yang tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lain mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Jadi sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat. Hal ini sesuai dengan apa yang telah ditegaskan didalam Pasal 5 UUPA yakni :

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, dan sosiologisme 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.

Berdasarkan ketentuan dari pasal 5 UUPA tersebut, maka hukum adat yang berlaku terhadap Hukum Agraria Nasional adalah hukum adat yang telah di-*sanner* yaitu hukum adat yang telah dihilangkan dari cacat-cacatnya, atau hukum adat yang telah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat Nasional.³⁰

a. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.

Dalam UUPA pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA yakni :

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari pengertian diatas maka dapat diketahui bahwa terdapat beberapa sifat-sifat dari hak milik yaitu, sifat turun-temurun artinya hak milik itu dapat diwariskan kepada para ahli waris dari yang empunya hak milik, Sifat terkuat artinya bahwa hak milik itu adalah hak yang paling kuat dan hak yang tidak mudah hapus jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan lain-lainnya, oleh sebab itu hak

³⁰ *Ibid.* hlm. 2-4.

milik diharuskan untuk didaftarkan, dan sifat terpenuh artinya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sifat dan ciri-ciri dari hak milik antara lain :

1. Hak milik adalah hak yang terkuat, sehingga harus didaftarkan,
2. Dapat beralih artinya dapat diwariskan kepada ahliwarisnya,
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat,
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil dan hak menumpang. Sebaliknya hak milik tidak dapat berinduk terhadap hak-hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
6. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah.
7. Dapat diwakafkan.

b. Subyek Hak Milik Atas Tanah

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA yakni :

1. Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

2. Oleh Pemerintah ditetapkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Pada dasarnya badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh Undang-Undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam PP No. 38 Tahun 1963, bahwa Badan-Badan hukum yang dapat diberikan hak milik tanah adalah :

1. Bank-Bank yang didirikan oleh Negara.

2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.
3. Badan-Badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-Badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik yang diberikan kepada Badan-Badan hukum tersebut hanya yang sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai.

c. Terjadinya Hak Milik atas tanah

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur didalam UUPA, yang didalam Pasal 22 UUPA disebutkan :

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan dengan peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, Hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah, tanah yang semula hutan, dibuka untuk

dikerjakan oleh seseorang, tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu, kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama-kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha dan modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi. Disini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.

Terjadinya hak milik menurut ketentuan Undang-Undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA, semua hak-hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 september 1960 diubah menjadi suatu hak yang baru. perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari :

- a. Hak eigendom kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat.
- b. Hak eigendom, jika pemiliknya pada tanggal 24 september 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- c. Hak milik adat, hak agrarisch eigendom, hak grant sultan dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 september 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari hak miliknya tersebut.³¹

³¹ *Ibid.* hlm. 64.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (adat) Secara Sistematis Melalui Ajudikasi.

Berdasarkan wawancara pada tanggal 2, 4 dan 7 Februari 2011, ada beberapa tahapan didalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui ajudikasi antara lain :

a. Penyuluhan.

Setelah panitia ajudikasi datang dan menempati kantor ajudikasi pada lokasi yang telah ditentukan pada suatu wilayah Desa, maka keesokan harinya panitia ajudikasi memberitahukan kepada Kepala Desa dan aparat Desa agar secepatnya mengumpulkan masyarakat desa, guna mensosialisasikan bahwa pada masa waktu yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten akan dilaksanakan pendaftaran tanah secara masal dan sistematis pada wilayah desa yang menjadi tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.

Adapun materi yang akan disampaikan oleh panitia ajudikasi pada waktu penyuluhan meliputi penjelasan mengenai maksud dan tujuan pendaftaran tanah secara sistematis, prosedur dan tata cara kerja pendaftaran tanah secara sistematis, syarat-syarat pendaftaran tanah, hak dan kewajiban pemilik tanah, fungsi dan tugas panitia ajudikasi, dan himbauan kepada seluruh masyarakat untuk

mempersiapkan dokumen atau surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan hak atas tanah.

b. Pengumpulan Data Yuridis.

Dalam pengumpulan data yuridis ini maka satgas yuridis melakukan pengumpulan data-data pemohon dengan berhadapan langsung dengan pemohon sertipikat hak atas tanah dirumah kadus diwilayah yang bersangkutan, dimana data pemohon yang dikumpulkan berupa alas hak dari penguasaan atau pemilikan dari tanah yang akan didaftar. Dan serah terima alas hak akan diberikan tanda serah terima oleh satgas yuridis mengenai alat-alat bukti apa saja yang dititipkan atau diserahkan oleh pemohon dengan satgas yuridis.

Adapun alas hak yang akan diminta oleh satgas yuridis terhadap pihak yang melakukan permohonan pendaftaran tanah berupa antara lain, berupa; surat jual beli dibawah tangan, Surat warisan, Surat hibah, surat tukar menukar, akta wakaf, SPPT, KTP pemohon, dan semua surat-surat bukti tersebut harus dalam bentuk asali, tidak boleh dalam bentuk Fotocopy, kecuali surat keterangan warisan boleh dalam bentuk Fotocopy.

Apabila terdapat kekurangan dalam penyerahan alas hak yang dilakukan oleh pemohon maka satgas yuridis dirumah kadus akan langsung memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi syarat-syarat yang kurang tersebut dengan secepatnya.

c. Pengumpulan data Fisik.

Dalam melakukan tugas pengumpulan data fisik yang dilakukan oleh petugas ukur bersama-sama dengan satgas yuridis, maka terlebih dahulu akan menentukan apakah para pemohon dalam wilayah satu blok sudah selesai secara menyeluruh melakukan pendaftaran tanahnya beserta penyerahan alat-alat bukti yang mendukung kepemilikan hak milik (adat) nya atau belum, bila telah selesai maka satgas yuridis akan turun kelapangan untuk melakukan penyekatan gambar lokasi secara menyeluruh terhadap tanah-tanah diwilayah satu blok atau diwilayah kekadusan yang bersangkutan dan kegiatan penyekatan ini adakalanya dilakukan bersamaan dengan petugas ukur dalam melakukan pengukuran , dan ada kalanya penyekatan oleh satgas yuridis dilakukan setelah petugas ukur melakukan pengukuran pada wilayah satu blok tersebut.

Pada waktu pelaksanaan penyekatan oleh satgas yuridis, maka satgas yuridis dapat meminta tandatangan kepada pihak yang berbatasan dengan tanah yang diukur dan diskets tersebut dimana tujuan dari penandatanganan tersebut di daftar isian 201 halaman 1, sebagai pengakuan dari pihak-pihak yang berbatasan atas kebenaran dari batas-batas tanah yang bersangkutan

Setelah itu maka hasil penyekatan data fisik oleh satgas yuridis akan dipadukan atau disinkronkan dengan hasil pengukuran yang

dibuat oleh petugas ukur sebagai bahan kroscek mengenai keadaan data fisik yang sebenarnya dilapangan. Dan apabila terdapat perbedaan antara hasil skets satgas yuridis dengan hasil pengukuran oleh petugas ukur, maka satgas yuridis bersama petugas ukur dan kadus pada wilayah blok tersebut akan turun kembali kelapangan untuk melakukan kroscek secara bersama-sama.

d. Pengukuran dan Pemetaan.

Petugas ukur merupakan rekanan atau mitra dari Badan Pertanahan Nasional, dimana didalam awal pelaksanaan tugasnya, terlebih dahulu akan melakukan koordinasi dengan pemerintah Desa, dan Dusun setempat tentang hal-hal yang akan memperlancar pelaksanaan pengukuran, termasuk didalamnya pemasangan pal batas oleh pemilik tanah berdasarkan arahan dari Kadus setempat sebelum pengukuran dimulai.

Setelah semua pal batas tanah sudah dipasang oleh pemilik tanah, maka petugas ukur akan langsung melakukan pengukuran tanah secara menyeluruh baik yang didaftar maupun tidak, baik yang sudah punya sertipikat tanah maupun tidak, semuanya akan diukur oleh petugas ukur, dan hasil ukurnya akan dilaporkan ke satgas yuridis untuk dilakukan kroscek dengan hasil penyeketan, dan setelah pelaksanaan pengukuran dalam satu blok selesai akan dilakukan pembuatan peta blok yang meliputi ; nomor bidang tanah,

nama pemilik tanah, dan luas bidang tanah oleh petugas ukur, dan selanjutnya petugas ukur akan melakukan pemberian tanda khusus pada setiap bidang tanah yang didaftarkan oleh pemiliknya, sedangkan terhadap tanah-tanah yang tidak didaftar tidak akan diberikan tanda khusus oleh petugas ukur. Didalam peta blok tanda khusus itu dapat berupa pemberian warna pada nama pemilik, atau warna pada nomor bidang yang berbeda antara yang mendaftarkan dengan tidak mendaftarkan. Dengan tujuan untuk memudahkan semua pihak untuk melakukan kroscek dan pengawasan terhadap tanah-tanah yang dimohonkan pendaftarannya.

e. Pengumuman.

Dalam pelaksanaan pengumuman ini setelah tidak ada keberatan dari semua pihak tentang peta blok yang dikirim kepada setiap kadus, maka oleh pihak Panitia Ajudikasi dalam hal ini oleh petugas ukur akan dibuatkan peta bidang dan selanjutnya akan diumumkan di kantor Ajudikasi, serta di Kantor Kepala Desa dan tempat umum lainnya selama 30 hari, agar semua pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan terhadap tanah-tanah yang telah dilakukan pendaftarannya oleh tim ajudikasi.

Adapun warkah-warkah yang diumumkan meliputi Peta Bidang, Peta Blok, dan juga daftar nama-nama pemilik tanah, alamat pemilik tanah, luas tanah, serta nomor bidang tanah dan menjadi satu kesatuan didalam papan pengumuman.

Apabila terdapat keberatan pada waktu pengumuman yang biasanya diminta oleh panitia adjudikasi dalam bentuk tertulis demi memudahkan pengarsipan didalam daftar isian 309, maka Panitia Adjudikasi akan melakukan pemanggilan kepada kedua belah pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi, dan apabila tidak mencapai kata sepakat maka, permohonan pembuatan sertipikat untuk sementara waktu diberhentikan pemrosesannya, dan bila terdapat kata sepakat, maka pembuatan sertipikat dilanjutkan, dengan catatan ada surat perdamaian diantara mereka, sebelum tanggal pengesahan sertipikat dilakukan.

Disamping itu juga Panitia adjudikasi dalam melakukan mediasi terhadap keberatan atau sanggahan yang terjadi pada waktu pengumuman selalu berpedoman pada pasal 27 PP No. 24 Tahun 1997 yang meliputi :

Ayat (1), jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

Ayat (2), Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan

berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.

Ayat (3), jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

f. Pengesahan.

Setelah pengumuman selama 30 hari selesai dilakukan, maka Panitia Ajudikasi melakukan pengesahan terhadap data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan tersebut. Pengesahan dilakukan dengan cara membuat berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis dengan memasukkan ke dalam daftar isian 202, dan daftar isian tersebut akan menjadi dasar untuk melakukan pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan, menjadi dasar untuk pengakuan hak atas tanah yang bersangkutan, serta menjadi dasar untuk melakukan pemberian hak atas tanah yang yang dimohonkan oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi.

Disamping itu juga dalam melakukan pengesahan pengumuman oleh Panitia Ajudikasi, maka Panitia Ajudikasi melakukannya secara per-blok dari suatu wilayah Keadusan tanpa harus menunggu dari seluruh blok yang ada pada Desa yang bersangkutan selesai diumumkan.

Dengan dibuat dan ditandatanganinya daftar isian 202, maka daftar isian 201 C dan peta bidang-bidang tanah telah memperoleh kekuatan bukti yang datanya dapat dipakai sebagai bahan pemrosesan tahapan lebih lanjut.

g. Pendaftaran status hak atas tanah.

Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, kewenangan untuk memutuskan hak atas tanah berdasarkan PP 24 Tahun 1997, diberikan kepada Ketua Panitia Ajudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat.

Didalam memutus dan memberikan status hak atas bidang tanah yang ada yang telah diuraikan dalam daftar isian 201 maka Ketua Panitia Ajudikasi akan memberikan 3 (tiga) alternatif status hak atas tanah yaitu, penetapan status hak atas tanah dengan hak milik dengan melalui penegasan konversi, penetapan status hak melalui pengakuan hak dan yang ketiga akan diusulkan untuk diberikan dengan hak milik terhadap status tanah tersebut sebagai tanah Negara.

h. Pembukuan Hak.

Berdasarkan alat bukti hak yang telah dilakukan pengumuman dan telah ada keputusan Ketua Panitia Ajudikasi (tanah adat) dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk tanah Negara, selanjutnya dilakukan pembukuan hak. Berdasarkan keadaan data yuridis maupun teknis tersebut dalam tata cara pembukuan haknya.

Terhadap hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya lengkap, maka data yuridis dan data fisik dibukukan dalam buku tanah yaitu daftar isian 205 yang selanjutnya akan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Bila data fisik dan data yuridis terhadap bidang tanah tersebut tidak lengkap, maka data fisik dan data yuridis akan dibukukan dalam buku tanah, dan kekuranglengkapan tersebut akan dicatat dalam buku tanah terhadap tanah yang bersangkutan.

i. Penerbitan dan Penyerahan sertipikat.

Penerbitan sertifikat dilakukan dengan menggunakan daftar isian 206, dengan cara menyalin data yuridis dan data fisik yang ada didalam buku tanah. Selanjutnya dibuat surat ukur dengan menggunakan daftar isian 207, dan lembaran sertifikat yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data gambar bidang tanah dijadikan satu dan dijilid, dan selanjutnya sertipikat diregistrasi oleh

Satgas`Administrasi untuk selanjutnya ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi dan pada tahap akhir adalah penyerahan sertipikat kepada masing-masing pemohon dengan terlebih dahulu para penerima sertipikat mengisi buku register atau buku tanda terima sertipikat yang telah disiapkan oleh petugas ajudikasi diwilayah yang bersangkutan.

j. Penyerahan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Penyerahan data pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah berbentuk dua data yaitu data yang berbentuk data digital dan data yang berbentuk data manual. Data digital disimpan dalam peralatan elektronik dan dibuatkan *back up*-nya. Sedangkan data manual dapat dijilid dan dapat menggunakan album, sebagai berikut:

1. Buku tanah disusun per-hak/per-desa/ per-kelurahan; per- 50 (lima puluh).
2. Surat ukur per-desa/tahun, per-100 (seratus).
3. Gambar ukur per-50 (lima puluh).
4. Warkah dijilid per-50 (lima puluh).
5. Daftar isian lain dijilid.
6. Peta Dasar Pendaftaran Tanah dan Peta Pendaftaran Tanah.
7. Data pengukuran lapangan dan hitungan dijilid.

Semua data-data tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan suatu berita acara.³²

B. Kasus-kasus yang terjadi pada waktu pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik (adat) secara sistematis melalui ajudikasi.

1. Kasus-Kasus Di Desa Pengerjek.

a. Kasus Pal Batas.

Berdasarkan wawancara dengan saudara Abdul Wahab, S.Pd.i. Kaur Pemerintahan Desa Pengerjek pada tanggal 1 Februari 2011, mengatakan “bahwa dari 15 (lima belas) wilayah kekadusan yang ada di Desa Pengerjek, hanya 5 (lima) wilayah kekadusan yang menggunakan Pal Batas dalam bentuk pagar beton, itupun masih tidak seluruhnya menggunakan pal batas beton pada 5 (lima) wilayah kekadusan tersebut, masih ada sebagian masyarakat tidak menggunakan pal batas beton. Sedangkan pada 10 (sepuluh) wilayah kekadusan total tidak menggunakan pal batas beton, akan tetapi hanya menggunakan pal batas seadanya yang kebanyakan terbuat dari, bambu dan kayu yang sifatnya cepat rusak dan hilang serta pal batas dalam bentuk batu”. Hal ini dibenarkan oleh Kadus Montong Praje timuk yakni saudara Ehsan, yang saya wawancarai pada tanggal 3 Februari 2011, sebagai salah satu wilayah kekadusan dari

³²Wawancara pada tanggal 2, 4 dan 7 Februari 2011, dengan I Gusti Gede Danendra, SH dan Supriyadi, SH, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, Serta Mawardi dan Sapowan, Satgas Yuridis di Desa Bonjeruk, Desa Pengerjek dan Desa Barejulat.

sepuluh wilayah kekadusan yang tidak menggunakan pal batas beton.

Adapun awal mula terjadinya kasus pal batas tersebut adalah berawal dari adanya kesepakatan antara semua warga masyarakat Desa Pengejek dengan Kepala Desa Pengejek yakni saudara Munawir, S.Ag, bahwa untuk menyeragamkan penggunaan pal batas yang terbuat dari beton seperti yang diamanatkan oleh Pasal 17 ayat (3) PP No.24 Tahun 1997 dan Pasal 21 ayat (2) Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, maka Kepala Desa Pengejek bersepakat dengan semua warga masyarakat Desa Pengejek agar pembuatan dan penyediaan pal batas beton, disediakan oleh Kepala Desa dengan ketentuan bahwa semua warga yang mendaftarkan tanahnya melalui ajudikasi untuk mengeluarkan uang sebesar Rp 150 000 (seratus lima puluh ribu rupiah), dimana penggunaan uang tersebut, salah satunya akan digunakan untuk membuat pal batas pagar beton, serta peruntukan-peruntukan lainnya yang berhubungan dengan pendaftaran tanah melalui Panitia Ajudikasi.

Setelah saat pengukuran dimulai oleh panitia ajudikasi, dan masyarakat pendaftar akan memasang Pal batas beton, seperti yang telah disepakati dengan Kepala Desa, akan tetapi Pal Batas tersebut tidak kunjung selesai dan tersedia, maka masyarakat

banyak terpaksa memakai pal pembatas tanah sawah maupun tanah karang mereka dengan menggunakan Pal Batas seadanya, yang kebanyakan terbuat dari Bambu dan Kayu yang sifatnya cepat rusak dan hilang serta Pal Batas dalam bentuk Batu.³³

b. Kasus tanah sawah yang Over Lap.

Kasus tanah sawah yang Over Lap ini terjadi pada tanah sawah milik Haji Hasyim, yang terletak di Taman Baru, Kekadusan Berembeng Daye, Desa Pengejek, dimana tanah sawahnya yang seluas 35 are tersebut, yang sebagiannya seluas 10 are telah dijual oleh Haji Hasyim kepada saudara Nurti.

Berdasarkan wawancara pada tanggal 5 Februari 2011 dengan L.M.Iskandar anak dari Haji Hasyim, bahwa kasus ini bermula dari ketidak tahuan pihak keluarganya mengenai waktu pelaksanaan dari pengukuran tanah sawah orang tuanya oleh panitia adjudikasi, hal ini disebabkan karena, kadus Berembeng Daye yang ditugaskan untuk memberitahukan kepada warga masyarakat mengenai siapa-siapa orangnya yang tanah sawahnya yang akan diukur pada hari itu tidak dilaksanakan oleh Kadus Berembeng Daye tersebut, sehingga pelaksanaan pengukuran dan penempatan tanda-tanda batas hanya dilaksanakan oleh Kadus, begitu juga mengenai keterangan dari

³³Wawancara dengan Abdul Wahab,S.Pd.i. Kaur Pemerintahan Desa Pengejek dan Kadus Montong Praje Timuk saudara Ehsan, pada tanggal 1 dan 3 Februari 2011.

tanah sawah tersebut panitia adjudikasi hanya mendengarkan keterangan-keterangan dari kadus berembeng daye tersebut.

Sedangkan pihak Nurti sebagai pembeli dari tanah sawah yang 10 are tersebut, yang juga langsung berbatasan tanah sawahnya dengan Haji Hasyim, juga tidak datang, dengan alasan karena dia tidak mengajukan permohonan pendaftaran tanah sawah yang 10 are tersebut kepada Panitia Adjudikasi, padahal menurut aturan hukum yang berlaku, baik yang diatur oleh PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 17 ayat (2), Pasal 18 ayat (1), jo Pasal 19 Permeneg Agraria/Kepala BPN, No. 3 Tahun 1997, menjelaskan bahwa baik seseorang itu mendaftarkan tanahnya atau tidak, maka seseorang itu yang berbatasan tanahnya dengan orang lain diwajibkan untuk hadir pada saat penetapan atau pemasangan tanda-tanda batas pada tanah sawah yang sedang diukur oleh Panitia Adjudikasi.³⁴

c. Kasus Penerbitan Sertipikat Walaupun Ada Keberatan.

Kasus ini bermula dari permohonan pendaftaran tanah melalui adjudikasi di Desa Pengejek, periode 2008-2009, dimana pengajuan permohonan pendaftarannya dilakukan oleh Supardi, terhadap tanah kebun, seluas 16,5 are, Pipil No. 99, Persil No. 23, Klas IV yang terletak di wilayah Kekadusan Montong Praje Bat, dimana tanah yang dikuasai oleh Supardi tersebut diterima dari

³⁴Wawancara dengan L.M.Iskandar, pada tanggal 5 Februari 2011.

orang tuanya yang bernama Lok Piyok. Akan tetapi proses penguasaan terhadap tanah yang 16,5 are tersebut oleh Lok Piyok dari Amak Acih ayah dari Haji Muslihin terkesan agak janggal, karena sebelum tahun 1992 nama yang tercantum dalam Pipil dan SPPT adalah Amak Acih, ayah dari Haji Muslihin, sedangkan setelah tahun 1992, yang tercantum dalam Pipil dan SPPT tanah adalah Lok Piyok. Hal ini didapat melalui jual-beli antara Lok Piyok dengan Amak Jap. Itu yang tercantum di segel Jual-beli yang dibuat oleh Kepala Desa Pengejek waktu itu, yang bernama Mudahar almarhum, padahal menurut keterangan Haji Mustakim yang telah membaca surat jual-beli tersebut, bahwa Lok Piyok dan Amak Jap adalah Satu orang, Cuma lain panggilannya saja atau Cuma aliasnya saja, dimana yang menjual dan membeli adalah satu orang, hal ini juga dikuatkan oleh keterangan Haji muslihin, yang berperkara dengan Supardi anak dari Lok Piyok alias Amak Jap.

Pada waktu pengajuan pendaftaran tanah sawah tersebut kepada ajudikasi, maka pihak Haji muslihin yang didampingi Maisun dan Haji Mustakim pernah mengajukan keberatan secara tertulis yang dibuatkan oleh Abdul Wahab, S.Pd.i. Kaur Pemerintahan Desa Pengejek, atas perintah Kepala Desa Pengejek yakni Saudara Munawir S.Ag, dan pengajuan keberatan tertulis tersebut diterima langsung oleh panitia Ajudikasi

dan panitia adjudikasi sanggup dan berjanji untuk tidak memproses lebih lanjut tentang pengajuan permohonan pendaftaran tanah tersebut, dan tidak akan dikeluarkan surat bukti sertifikatnya, akan tetapi kenyataannya menurut pengakuan dari Haji Mustakim bahwa sertifikat tersebut telah dikeluarkan oleh panitia adjudikasi dan pihak supardi tidak berani menunjukkan secara langsung kepada Haji Mustakim untuk melihat dan menyaksikan sertifikat tersebut. Dan pengajuan keberatan secara tertulis dilakukan menurut pengakuan dari Haji muslihin, Haji Mustakim dan Abdul Wahab, S.Pd.i. dilaksanakan pada pertengahan kurun waktu pelaksanaan tugas panitia adjudikasi di Desa Pengerjek.³⁵

2. Kasus di Desa Bonjeruk.

a. Kasus Penerbitan Sertipikat Dengan Adanya Keberatan.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa Bonjeruk, Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah, pada tanggal 11 Februari 2011, yakni saudara Satum, Spt, bahwa didesa yang dia pimpin tidak banyak kasus-kasus yang terjadi didesanya hal ini disebabkan adanya kesadaran hukum dan pro aktif masyarakat yang baik untuk menimalisir kasus-kasus yang akan terjadi, Cuma lanjut beliau ada satu kasus yang cukup menyita perhatian banyak orang yang sampai sekarang sudah masuk di tingkat Banding pada Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu kasus antara Muksin

³⁵Wawancara pada tanggal, 9 dan 10 Februari 2011, dengan Haji Muslihin, Haji Mustakim dan Abdul Wahab, S.Pd.i.

dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tentang gugatan pembatalan sertipikat yang telah diterbitkan oleh panitia adjudikasi yang telah dilakukan didesa kami pada periode 2006/2007, dimana pihak dari Muksin pada waktu pengukuran oleh pihak adjudikasi telah melakukan sanggahan dan pencegahan secara lisan, akan tetapi tidak ditanggapi oleh panitia adjudikasi, sehingga sertipikat atas nama Baiq Nirwati selaku pemohon bisa diterbitkan oleh panitia adjudikasi pada waktu itu.³⁶

Adapun kasus ini menurut pengakuan muksin yang bertindak selaku penggugat dari pembatalan sertipikat tersebut adalah bermula dari penjualan tanah kebun/tanah karang milik orang tuanya yang bernama Amaq Muksin oleh misan orang tuanya yang bernama Amaq Agus kepada Baiq Nirwati seluas: 11,92 are, penjualan tersebut dilakukan oleh Amaq Agus karena menganggap dirinya merasa berhak untuk melakukan penjualan terhadap tanah tersebut, karena tanah kebun/tanah karang tersebut adalah warisan dari saudaranya amak minayup. padahal tanah kebun/tanah karang tersebut menurut pengakuan muksin telah dibeli oleh amaq Muksin secara lisan dari orang tuanya Amaq Agus, sewaktu kedua orang tua mereka masih hidup.

Sewaktu panitia adjudikasi melakukan pengukuran terhadap tanah yang 11,92 are tersebut, pihak Muksin dan adiknya Ahmad

³⁶Wawancara dengan Kepala Desa Bonjeruk, pada tanggal 11 Februari 2011, yakni saudara Satum S.pt.

melakukan sanggahan dan pencegahan terhadap panitia adjudikasi atas tindakannya melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut, dan pihak Muksin dan Ahmad dijawab oleh panitia adjudikasi bahwa sertifikatnya tidak akan dikeluarkan dan hanya sekedar untuk mengetahui batas-batas dan luas dari tanah tersebut, akan tetapi kenyataannya setelah tahap pemberian sertifikat oleh panitia adjudikasi, maka Baiq Nirwati selaku pemohon pendaftaran tanah tersebut, mendapatkan sertifikat atas nama dirinya dari panitia adjudikasi.³⁷

3. Kasus Di Desa Barejulat.

a. Kasus Tanah sawah Over Lap.

Berdasarkan wawancara dengan Kadus Lowang sawak yakni saudara Zaenal Abidin, bahwa awal mula terjadinya kasus ini adalah dimana Haji Nurudin telah membeli tanah sawah dari seseorang yang bernama Senah seluas 7 are, yang terletak di wilayah KeKadusan Lowang Sawak, dan pada waktu Desa Barejulat mendapatkan jatah pendaftaran tanah melalui adjudikasi pada tahap pertama pada periode 2006/2007, maka haji nurudin mengajukan permohonan pendaftaran tanahnya, dan satu minggu sebelum panitia adjudikasi melakukan pengukuran, pihak Haji Nurudin sudah melakukan pemasangan pal batas pada tanah sawahnya tersebut.

³⁷Wawancara dengan Muksin pada tanggal 12 Februari 2011.

Selanjutnya menurut keterangan Kadus Zaenal Abididin bahwa pada waktu panitia adjudikasi melakukan pengukuran, maka petugas ukur yang melakukan pengukuran dalam membentangkan tali ukur tidak hanya sampai pal batas yang sudah dipasang oleh pihak Haji Nurudin, akan tetapi terus lurus sampai batas tanah Inaq Mong yang berupa kali, yang mana tanah sawah Haji Nurudin yang berbatasan dengan tanah sawah Inaq Mong adalah berbentuk satu arah yang lurus dan petugas ukur mengambil bentuknya yang lurus tersebut sampai ke kali yang menjadi batas dari tanah sawah Inaq Mong, dan petugas ukur lupa memberi tanda atau sejenis kode pada gambar ukurnya yang ada pada waktu itu mengenai batas tanah sawah dari Haji Nurudin yang sudah dipasangkan pal batas tersebut.

Setelah sertipikat jadi dan diberikan melalui Kadus, maka Kadus Zaenal Abidin setelah melihat sertipikat tersebut secara seksama, maka dapat mengetahui bahwa didalam sertipikat itu terdapat kesalahan mengenai luas dan gambar ukur yang ada, dan ternyata tanah Inaq Mong yang seluas 5 are juga ikut masuk dalam sertipikat Haji nurudin beserta didalam gambar ukurnya.

Setelah Kadus Zaenal Abidin melakukan protes kepada Panitia Adjudikasi pada akhir masa tugasnya, maka pihak adjudikasi melakukan pengukuran ulang, akan tetapi sampai Desa Barejulat mendapatkan jatah Pendaftaran tanah melalui adjudikasi pada

tahap II (kedua), pada periode 2008/2009, bahkan sampai sekarang sertipikat atas nama Haji Nurudin tersebut tidak kunjung selesai dan diterima.³⁸

C. Cara Ajudikasi Menyelesaikan Kasus-kasus Yang Terjadi Pada Waktu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik (Adat).

1. Penyelesaian Kasus-kasus Di Desa Pengerjek.

a. Penyelesaian Kasus Pal Batas.

Berdasarkan wawancara pada tanggal 17 dan 19 Februari 2011 dengan I Gusti Gede Danendra, SH, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, mengatakan bahwa untuk menyelesaikan kasus mengenai bentuk dan ukuran pal batas yang digunakan oleh pemilik tanah (adat) pada waktu dilaksanakan pengukuran oleh petugas ukur, maka kita selalu berpedoman pada ketentuan Pasal 17 ayat (3) PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 serta Petunjuk teknis dari Panitia Ajudikasi yang diberikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 17 ayat (3) PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan"..

³⁸Wawancara dengan Kadus Laowang Sawak yakni Saudara Zaenal Abidin pada tanggal 13 Februari 2011.

Selanjutnya Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

- (1). Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:
 - a. Pipa Besi atau Batang Besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan di cat merah, atau
 - b. Pipa Paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di cat merah, atau
 - c. Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm, lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm, dipermukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk didaerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan kedalam tanah, sedangkan yang muncul dipermukaan tanah di cat merah.

Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib, atau

- d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40m yang setengahnya dimasukkan kedalam tanah, atau
 - e. Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan kedalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku atau besi.
- (2). Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
- a. Pipa Besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 1 m sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau
 - b. Besi Balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 1 m, pada bagian yang muncul diatas tanah di cat merah, atau

- c. Kayu Besi, Bengkirai, Jati dan Kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m, lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 1 m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib, dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m, pada bagian atas yang muncul diatas tanah di cat merah, atau
 - d. Tugu dari Batu Bata atau Batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m dan berdiri diatas batu dasar yang dimasukkan kedalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40 m, atau
 - e. Pipa Paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, yang dimasukkan kedalam tanah sepanjang 1 m, dan yang muncul diatas tanah di cat merah.
- (3). Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Mengenai kasus penggunaan pal batas yang kebanyakan terbuat dari bambu dan kayu yang sifatnya cepat rusak atau hilang seperti yang terjadi di Desa Pengejek, menurut beliau hal itu tidak menjadi masalah, karena ketentuan dari Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dapat disimpangi berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, serta petunjuk teknis dari panitia Ajudikasi yang intinya menyatakan bahwa terhadap pendaftaran tanah secara sistematis terdapat pengecualian dalam hal penggunaan pal batas tanah, hal ini disebabkan karena pendaftaran tanah secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran serta areal tanah yang harus didaftar begitu luas dengan jangka waktu yang relatif pendek yaitu selama 1 tahun, maka dalam hal penggunaan pal batas tanah oleh para pemilik tanah yang penting ada pal batas yang jelas sebagai tanda atau pembatas dari tanah yang bersangkutan pada waktu pelaksanaan pengukuran oleh petugas ukur, serta pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya tidak ada keberatan mengenai tempat atau posisi dari pal batas tersebut.

Sedangkan mengenai sifatnya yang cepat rusak atau hilang, maka terhadap pal batas yang hilang atau rusak tersebut, para pemilik tanah dapat menyelesaikannya secara

kekeluargaan dengan para pemilik tanah yang bersebelahan dengan dirinya dengan cara mengganti dengan pal batas yang sejenis atau yang lebih kuat dan menancapkan Pal Batas tersebut ditempatnya semula dengan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan dengan dirinya dengan disaksikan oleh Aparat Desa Setempat. Dan apabila terjadi ketidak sepakatan diantara para pemilik tanah maka para pemilik tanah dapat mengajukan permohonan pengecekan Pal Batas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten agar Kantor Pertanahan Kabupaten turun ke lapangan untuk melakukan pengecekan Pal Batas terhadap tanah sawahnya yang telah mempunyai sertipikat.³⁹

b. Penyelesaian Kasus Tanah Sawah Yang Over Lap.

Dari kasus tanah sawah over lap milik Haji Hasyim yang terletak di Taman Baru Kekadusan Berembeng Daye Desa Pengenjek, yang mana sertipikatnya ditarik kembali untuk dilakukan perbaikan, maka berdasarkan wawancara lanjutan dengan Kepala Seksi sengketa, konflik dan perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah pada tanggal 21 Februari 2011, yakni I Gusti Gede Danendra, SH, mengatakan bahwa penarikan sertipikat yang dilakukan oleh panitia adjudikasi karena adanya kesalahan data fisik maupun gambar ukur, karena adanya

³⁹Wawancara pada tanggal 17 dan 19 Februari 2011, dengan I Gusti Gede Danendra, SH, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah.

protes dari orang yang bersangkutan, dibenarkan oleh aturan hukum yang berlaku. Hal ini telah diatur dalam Pasal 41 ayat (3),(4), (5) dan (6) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang mengatakan bahwa :

Ayat (3), Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut.

Ayat (4), Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metode fotogrametrik, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut.

Ayat (5), Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran, juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.

Ayat (6), perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),(2),(3),(4),dan(5) harus dibuatkan berita acaranya.

Selanjutnya I Gusti Gede Danendra, SH mengatakan bahwa apabila Sertipikat tanahnya yang sudah ditarik oleh panitia adjudikasi tersebut bertepatan dengan akhir masa tugas adjudikasi

pada suatu wilayah tertentu, maka Pemilik sertipikat itu harus mengajukan permohonan Rekonstruksi ulang ke Kantor Ajudikasi Induk yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten setempat, dan apabila tidak mengajukan keberatan ke kantor adjudikasi induk maka sertipikat tanah yang sudah ditarik itu tidak dapat dilakukan perbaikan dan pemrosesan sertipikat yang salah itu untuk sementara dihentikan oleh Kantor adjudikasi induk sambil menunggu permohonan perbaikan dari pihak yang berkepentingan atau pemilik sertipikat tersebut.⁴⁰

c. Penyelesaian Kasus Penerbitan Sertipikat Walaupun Ada Keberatan.

Berdasarkan wawancara dengan Supriyadi, SH dan I Gusti Gede Danendra, SH, pada tanggal 23 Februari 2011, bahwa kasus keberatan tertulis yang telah dilayangkan kepada panitia adjudikasi sewaktu melakukan tugas pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Pengerjek, menurut keterangannya pernah dijawab secara tertulis pula kepada pihak yang mengajukan keberatan yang dalam hal ini adalah Haji Muslihin.

Adapun jawaban tertulis dari panitia adjudikasi pada waktu itu adalah bahwa pihak Haji Muslihin melakukan keberatan pada masa akhir tugas panitia adjudikasi, sehingga keberatan tertulisnya tidak dapat diproses lebih lanjut, karena masa tugas Panitia

⁴⁰Wawancara lanjutan pada tanggal 21 Februari 2011 dengan Kepala Seksi, Sengketa, Konflik Dan Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, yakni I Gusti Gede Danendra, SH.

Ajudikasi sebentar lagi akan berakhir. Dan panitia adjudikasi membantah bahwa tidak benar pihak Haji Muslihin, Maisun dan Haji Mustakim mengajukan keberatan pada pertengahan masa tugas dari Panitia Adjudikasi.

Disamping itu juga panitia adjudikasi mempunyai kewenangan untuk menilai bahwa surat-surat bukti dari pihak yang diajukan keberatan itu lengkap atau tidak, apabila pihak yang diajukan keberatan itu mempunyai alat-alat bukti yang lengkap mengenai tanah sawah yang diajukan keberatan itu, maka panitia adjudikasi tidak sepatutnya untuk menghalang-halangi pengeluaran dari sertipikat tersebut, karena jangan sampai panitia adjudikasi dikatakan sebagai penghalang oleh pemohon pendaftaran tanah untuk tidak mengeluarkan sertipikatnya, oleh karena pertimbangan tersebut maka panitia adjudikasi mengeluarkan sertipikat tanah sawah tersebut atas nama Lok Piyok selaku pemohon walaupun pernah diajukan keberatan secara tertulis oleh pihak Haji Muslihin.

Lebih lanjut Supriyadi, SH dan I Gusti Gede Danendra, SH mengatakan bahwa walaupun seseorang yang berkepentingan itu mengajukan keberatan baik secara tertulis maupun lisan, bila keberatannya diajukan setelah pemberian nomor pada sertipikat ,

maka keberatan itu tidak akan dapat diterima oleh Panitia Ajudikasi.⁴¹

2. Penyelesaian Kasus di Desa Bonjeruk.

- a. Penyelesaian kasus penerbitan sertipikat dengan adanya keberatan.

Berdasarkan wawancara lanjutan dengan Supriyadi, SH dan I Gusti Gede Danendra, SH, pada tanggal 23 dan 25 Februari 2011, bahwa mengenai kasus pencegahan dan keberatan mengenai adanya pengukuran oleh Panitia adjudikasi yang dilakukan oleh pihak Muksin secara lisan tersebut, yang kebetulan juga kedua Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah tersebut, bertindak sebagai wakil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah sebagai Tergugat I atas gugatan yang dilayangkan oleh Pihak muksin di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, mengatakan bahwa: “ Keberatan dan pencegahan yang dilakukan oleh pihak muksin tersebut adalah tidak serius, karena setelah mengajukan keberatan secara lisan pada waktu pengukuran Tanah Kebun/Tanah Karang tersebut, maka selang beberapa hari, pihak Panitia adjudikasi langsung meresponnya dengan melakukan pemanggilan secara tertulis kepada pihak Muksin tentang apa-apa saja yang menjadi keberatannya, akan tetapi kenyataannya pihak muksin sendiri

⁴¹Wawancara pada tanggal 23 Februari 2011, dengan Supriyadi, SH dan I Gusti Gede Danendra, SH, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

tidak memenuhi panggilan dari Panitia Ajudikasi tersebut, sehingga keinginan dari panitia adjudikasi untuk melakukan mediasi antara pihak Muksin dengan Baiq Nirwati serta mencatat hal-hal apa saja yang menjadi keberatannya tidak dapat terlaksana, bahkan lebih ironis lagi lanjut kedua pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah tersebut, pihak Muksin pada waktu diadakan pengumuman di kantor panitia adjudikasi dan di Kantor Kepala Desa Bonjeruk tidak datang untuk mengajukan keberatan mengenai tanah kebun/tanah karang yang dimohonkan pendaftaran atau pengajuan pembuatan sertifikatnya oleh Baiq Nirwati, padahal keberatan dan sanggahan yang akan disampaikan oleh pihak Muksin pada waktu pengumuman, secara hukum seperti yang diatur dalam Pasal 27 PP No 24 Tahun 1997 jo Pasal 63 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, adalah sangat menentukan dan fatal bagi pihak Muksin sendiri, karena dengan adanya sanggahan dari pihak Muksin tersebut maka pihak panitia adjudikasi, tidak akan berani melanjutkan pemrosesan tanah kebun/tanah karang tersebut sampai ke jenjang pembuatan dan penerbitan sertifikat, akan tetapi kenyataannya justru sebaliknya dimana pihak muksin hanya mengandalkan tegoran pada waktu pengukuran oleh panitia adjudikasi itu saja,

padahal masih ada proses keberatan yang lebih penting yang dia tidak gunakan yaitu pada waktu pengumuman tersebut”.

Lebih lanjut kedua Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah tersebut mengatakan bahwa: “dalam memberikan bantahan atau keberatan terhadap tanah yang dimohonkan pendaftarannya oleh seseorang, maka dia harus mampu menunjukkan alat-alat bukti yang mendukung sanggahan atau keberatannya tersebut, tidak cukup hanya sekedar mengajukan keberatan atau sanggahan saja tanpa ada alat bukti, sehingga kalau seorang pemohon pendaftaran tanah yang menerima keberatan itu mempunyai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikannya, baik didukung oleh surat jual beli yang lengkap, serta saksi-saksi yang banyak, maka panitia adjudikasi tidak mempunyai alasan untuk menahan pembuatan sertipikat yang telah diajukan oleh seorang pemohon atau pendaftar, bahkan sebaliknya panitia adjudikasi tidak akan menerima keberatan yang diajukan oleh seseorang hanya sekedar omongannya saja tanpa ada alat bukti yang mendukungnya.”⁴²

3. Penyelesaian Kasus di Desa Barejulat.

a. Penyelesaian Kasus tanah sawah Over Lap

⁴²Wawancara lanjutan pada tanggal 23 dan 25 Februari 2011, dengan Supriyadi, SH dan I Gusti Gede Danendra, SH, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Terhadap kasus tanah sawah yang over lap seperti yang terjadi di wilayah Kedusunan Lowang Sawak, Desa Barejulat, berdasarkan wawancara dengan saudara Supriyadi, SH. Pegawai kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, mengatakan bahwa, bila tugas panitia adjudikasi sudah selesai pada suatu wilayah tertentu, maka segala keberatan mengenai kesalahan sertipikat yang sudah dikeluarkan oleh panitia adjudikasi dapat disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten setempat, sebagai kantor induk dari panitia adjudikasi yang sudah selesai masa tugasnya. Dan kejadian terhadap rekonstruksi ulang yang dilakukan oleh salah satu pegawai kantor pertanahan kabupaten yang mana pada waktu pelaksanaan tugas adjudikasi di Desa Barejulat ikut serta sebagai salah satu petugas adjudikasi, maka terhadap kegiatannya dalam pengukuran ulang terhadap tanah sawah yang over lap tersebut, maka status pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten tersebut bukan sebagai statusnya pada panitia adjudikasi yang telah bubar tersebut, akan tetapi berstatus sebagai petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten setempat dalam rangka memperbaiki sertipikat yang salah tersebut.

Sedangkan mengenai sertipikatnya yang belum keluar sampai saat sekarang ini menurut keterangan supriyadi, SH, lebih lanjut, bahwa pihak yang mempunyai sertipikat tersebut harus

proaktif menanyakan Kekantor Pertanahan Kabupaten, untuk mengetahui hal-hal apa saja yang menyebabkan sertipikatnya belum keluar, sedangkan secara administrasi sudah tidak ada masalah yang menghalangi untuk keluarnya sertipikat tersebut, karena sudah dilakukan pengukuran ulang, sekarang tinggal menunggu keproaktifan dari pemilik sertipikat itu sendiri untuk terus mengawal sertipikatnya agar secepatnya keluar.⁴³

⁴³Wawancara dengan Supriyadi, SH, pada tanggal 27 Februari 2011, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

1. Penyebab terjadinya kasus-kasus dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui adjudikasi di Kecamatan Jonggat, Kabupaten Lombok Tengah kebanyakan disebabkan oleh adanya keengganan dari masyarakat pendaftar untuk berhadapan secara langsung dengan panitia adjudikasi untuk menanyakan segala permasalahan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah dan tanah hak milik (adat) nya yang akan didaftar, dimana masyarakat pendaftar atau pemilik tanah setelah menyerahkan syarat-syarat pendaftarannya melalui satgas yuridis atau melalui Kepala Dusunnya, maka segala sesuatunya yang berhubungan dengan tanah hak milik (adat) nya cukup ditanyakan hanya sampai Kepala Dusunnya saja, sedangkan kalau disuruh menghadap oleh Kepala Dusunnya kepada panitia adjudikasi, maka masyarakat pemohon atau pemilik tanah kebanyakan menjawab pak Kepala Dusun saja yang menanyakannya langsung kepada panitia adjudikasi, sedangkan saya sebagai pemohon hanya cukup mendengar jawaban panitia adjudikasi lewat Kepala Dusun saja, padahal Kepala Dusun tidak mempunyai waktu yang banyak untuk memberitahukan kepada semua masyarakat pendaftar disebabkan oleh luasnya tanah yang harus ditunjukkan kepada panitia adjudikasi untuk melakukan pengukuran

setiap harinya pada wilayah kekadusannya, disamping kesibukan-kesibukan lainnya sebagai pemangku Kepala Dusun.

2. Kebanyakan kasus-kasus yang terjadi disebabkan oleh masyarakat pemohon atau pemilik tanah tidak mengetahui kapan waktunya tanah hak milik (adat) nya akan dilakukan pengukuran oleh panitia adjudikasi, karena kadus yang disuruh untuk memberitahukan kepada pemilik tanah yang bersangkutan tidak melakukannya, hal ini disebabkan oleh adanya sikap Kepala Dusun yang bersangkutan yang merasa mengetahui tentang segala batas-batas tanah yang ada diwilayah kekadusannya, padahal sikap yang demikian dapat menyebabkan terjadinya kasus Over Lap tanah sawah seperti yang terjadi di Wilayah Kekadusan Berembeng Daye, Desa Pengejek, dalam kasus tanah sawah Over Lap milik Haji Hasyim dengan tanah sawah milik Nurti tersebut. Disamping itu juga sikap pemilik tanah yang kurang proaktif dalam mengikuti proses-proses atau tahapan-tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui adjudikasi baik yang melakukan pendaftaran maupun yang tidak melakukan pendaftaran tanah, juga ikut sebagai penyebab terjadinya kasus seperti Over Lap tersebut.
3. Bahwa panitia adjudikasi dalam melakukan pendaftarannya ada kesan hanya mengejar jumlah target tanah yang harus didaftarkan seperti yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten setempat sehingga tanah sawah yang

alas haknya yang harus diperiksa dengan lebih seksama justru tidak dilakukannya sehingga penerbitan sertipikat justru menimbulkan permasalahan setelah selesai masa tugas panitia adjudikasi, padahal kalau dilakukan pemeriksaan kepada pihak-pihak yang bersengketa maka terdapat kejanggalan mengenai alas hak yang dipunyai oleh pemohon. Disamping itu juga Jawaban tertulis yang diberikan oleh panitia adjudikasi bahwa keberatan yang diajukan pada masa akhir tugas panitia adjudikasi, adalah terkesan untuk membela diri, padahal kalau berdasarkan pengakuan dari Haji Muslihin, Maisun, Haji Mustakim dan Abdul Wahab, maka pengajuan keberatan tertulis itu dilakukan bukan pada masa akhir tugas panitia adjudikasi, melainkan pada waktu tengah-tengah masa tugas panitia adjudikasi tersebut.

B. Saran

1. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis maka panitia adjudikasi sebaiknya tidak menerbitkan sertipikat terhadap tanah yang sudah ada keberatan atau sanggahan yang diajukan oleh pihak lain yang juga merasa berkepentingan terhadap tanah tersebut, karena tindakan tersebut justru lebih bijaksana jika dibandingkan dengan keharusan untuk mengeluarkan sertipikat, walaupun pihak panitia adjudikasi ada mempunyai kewenangan untuk mempertimbangkan kelengkapan dari alat-alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah, karena kenyataannya tidak semua

alat-alat bukti yang diajukan oleh masyarakat pemohon mampu semuanya dibaca secara seksama oleh panitia adjudikasi, dan kebanyakan hanya mendengar keterangan dari kadus-kadus dan saksi-saksi yang belum tentu mengetahui dengan persis permasalahan yang ada dari tanah yang bersangkutan, yang mana kenyataannya kalau kadus-kadus dan saksi-saksi sudah menandatangani maka secara otomatis panitia adjudikasi juga ikut menandatangani berkas-berkas yang ada tanpa harus ada tindakan untuk memeriksa lebih dahulu secara seksama dari alat-alat bukti yang ada. Dan penerbitan sertipikat dari tanah yang telah diajukan keberatan, justru lebih banyak menimbulkan masalah ketimbang tidak dikeluarkan sertipikatnya.

2. Bagi pihak yang mengajukan keberatan diminta sebaiknya ekstra Proaktif, dalam mengikuti tahapan-tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah, terutama pada tahap pelaksanaan pengumuman hasil pendaftaran dari panitia adjudikasi, karena apabila keberatannya itu diajukan setelah pengumuman dan warkah-warkah tersebut telah berada pada tahap pengesahan, maka sulit bagi panitia adjudikasi untuk menerima segala keberatan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan terhadap tanah hak milik (adat) tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdurrahman, 1984, *Kadudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ana Silviana, 2010, *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- A.P.Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia(Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PP No.37 Tahun 1998)*, Cetakan Keempat CV Mandar Maju, Bandung.
- _____,1998, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- _____,1983, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung.
- _____,1992, *Menjawab Permasalahan Pertanahan Secara Tepat Dan Tuntas*, Mandar Maju, Bandung.
- _____,1993, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2007,*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- _____,2008,*Hukum Agraria Indonesia, Himpunan peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- _____,1986, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Keenam, Djambatan, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia , 2006, *Buku Saku Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis*, Jakarta.

_____, 2007, *Buku Panduan Aplikasi Yuridis (AJD Yuridis)*, Jakarta.

_____, 2007, *Pengelolaan Keuangan Team Ajudikasi*, Jakarta.

_____, 2007, *Strategi Pengendalian dan Pelaporan*, Jakarta.

_____, 2007, *Gambaran Umum LMPDP dan Pendaftaran Tanah Sistematis*, Jakarta.

_____, 2007, *Penyuluhan*, Jakarta.

_____, 2007, *Rencana Kerja Team Ajudikasi*, Jakarta.

Irma Devita Purnamasari, 2010, *Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung.

Mahadi, 1991, *Uraian Singkat Tentang Hukum Adat sejak RR Tahun 1854*, Alumni, Bandung.

Masri singaribun dan Sofian Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survei*, Cetakan Pertama, LP3ES, Jakarta.

Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Program Studi Megister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Dan Tesis*, Semarang.

Sajuti Thalib, 1985, *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria Di Minangkabau*, Bina Aksara, Jakarta.

Soekanto, 1981, *Meninjau Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

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

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*