

**Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik
Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan**

TESIS



Oleh :

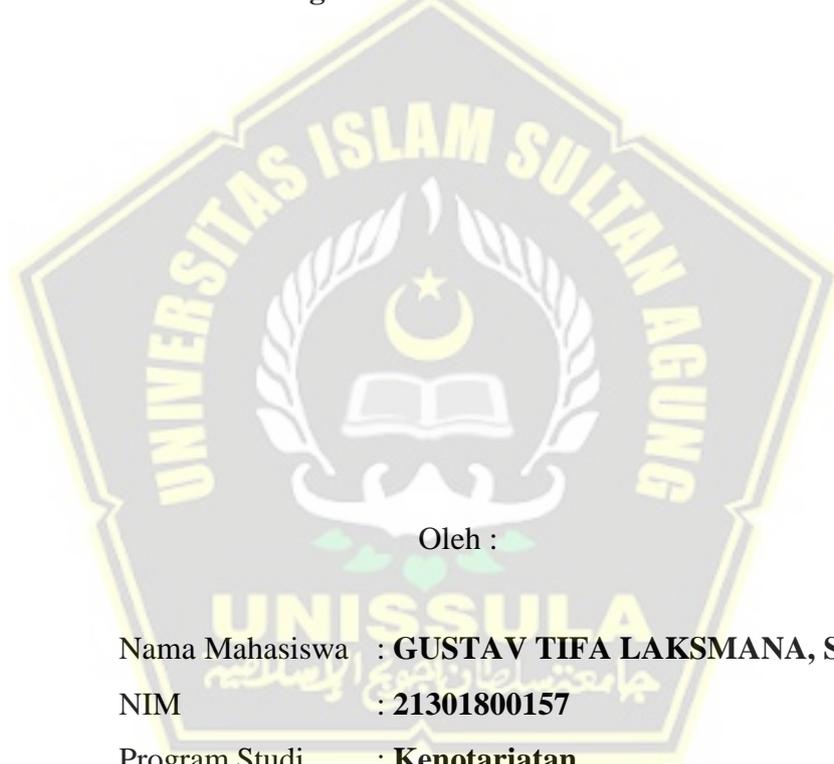
Nama Mahasiswa : **GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.**
NIM : **21301800157**
Program Studi : **Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik
Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



Oleh :

Nama Mahasiswa : **GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.**

NIM : **21301800157**

Program Studi : **Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik
Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan**

TESIS

Oleh :

Nama Mahasiswa : **GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.**

NIM : **21301800157**

Program Studi : **Kenotariatan**

Disetujui oleh;
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN : 0629086301

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN : 0629086301

**Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik
Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan**

TESIS

Oleh :

GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.

NIM : 21301800157

Program Studi : **Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 24 Desember 2021

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Bambang Tri Bayono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

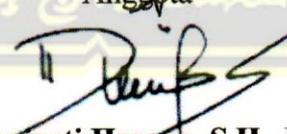
Anggota



Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN : 0629086301

Anggota



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M. Kn.

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN : 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.
NIM : 21301800157
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Ketipan pendapat dan tulisan orang lain yang di tunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 Desember 2021
Yang Menyatakan,



GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.
NIM : 21301800157

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.
NIM : 21301800157
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum / Program Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“ Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan ”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 27 Desember 2021

Yang menyatakan,



GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.

NIM : 21301800157

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

Musuh yang Paling Berbahaya di atas Dunia Ini Adalah Penakut dan Bimbang.

Teman yang Paling Setia, Hanyalah Keberanian dan Keyakinan yang Teguh.

Andrew Jackson

Ilmu pengetahuan itu pada awalnya pasti pahit, namun pada akhirnya akan menjadi manis.

Pahit karena harus susah payah mendapatkannya, dan manis ketika kita memetik hasilnya.

Persembahan :

Tesis ini aku persembahkan kepada :

- ♥ Orang tuaku yang selalu mendoakan, material, semangat dan kasih sayang yang tiada henti.
- ♥ Kedua adik-adik aku selalu kusayangi.
- ♥ Teman-teman seperjuangan dan seangkatan yang selalu memberi semangat dan kasih sayang.
- ♥ Dosen Penguji, Dosen Pengajar dan semua staff Magister Konatariatan yang sangat berjasa, terima kasih untuk semuanya.
- ♥ Teman-teman kerja aku yang selalu mendoakan dan memberikan semangat serta kasih sayang
- ♥ Almameter.

ABSTRAK

Sebagian besar penduduk masyarakat Kecamatan Gubug Kabupaten masih belum melakukan sertipikat tanah. Dikarenakan masih belum mengerti arti dan fungsi serta sertipikat tanah sehingga bukti kepemilikan tanah menggunakan letter C/D Desa. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan adanya PP ini sebagai dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Namun kenyataannya masih banyak yang belum melakukan proses pensertipikatan. Permasalahan yang diteliti yakni : problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik, hambatan dan upaya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Metode penelitian ini pertama metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris atau sosiologis. Kedua spesifikasi penelitian yang digunakan penelitian deskriptif analitis. Ketiga jenis dan sumber data dalam penelitian digunakan untuk jenis data adalah data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka, yakni data yang digambarkan dengan kata-kata dalam arti dapat dilakukan melalui wawancara sedangkan sumber datanya yakni sumber data primer dan sekunder. Keempat metode pengumpulan data ini menggunakan dua metode yaitu metode wawancara dan studi kepustakaan. Kelima metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis adapun juga menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pelaksanaan pendaftaran tanah adat sebagian belum dilakukan sistem sporadik di Kantor Pertanahan maupun PPAT dan dalam pelaksanaan yang masih ada hambatan yang dirasa masih sulit dan mahal biaya sertipikat pendaftaran tanah serta ketidaktahuan di masyarakat. Sedangkan solusi yang diupayakan dengan memberikan informasi dan sosialisasi agar masyarakat lebih memahami dalam pentingnya sertipikat tanah.

Kata Kunci : Problematika pendaftaran tanah adat, secara sporadik.

ABSTRACT

Most of the residents of the Gubug District community still have not obtained land certificates. Because they still don't understand the meaning and function of the land certificate, so the proof of land ownership uses the Village C/D letter. Based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, this Government Regulation is the basis for conducting land registration. However, in reality there are still many who have not carried out the certification process. The problems studied were: the problem of sporadic implementation of customary land registration, obstacles and efforts in implementing land registration.

The method of this research is the first approach method used in this research is the method of empirical or sociological juridical approach. Both research specifications used descriptive analytical research. The three types and sources of data in the study used for this type of data are qualitative data, namely data that is presented in the form of verbal words not in the form of numbers, namely data that is described in words in the sense that it can be done through interviews while the data sources are primary data sources and secondary. The four methods of data collection used two methods, namely the interview method and literature study. The five methods of data analysis used in this research are descriptive analytical while also using qualitative methods.

Based on the results of the study, it shows that the process of implementing customary land registration has not been carried out in part by a sporadic system at the Land Office and PPAT and in the implementation there are still obstacles that are still considered difficult and expensive, the cost of land registration certificates and ignorance in the community. Meanwhile, the solution sought is to provide information and socialization so that the community better understands the importance of land certificates.

Keywords: The problem of customary land registration, sporadically.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., atas segala rahmat dan karunia serta lindungan-Nya kepada penulis sehingga penulisan tesis ini dapat selesai dengan baik dengan judul **“Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan”**.

Bahwa penulisan tesis ini di maksudkan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulisan tesis ini serta semua pihak Akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, M.T, PhD., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, SE., Akt., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing dalam menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
5. Semua staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak Achmad Basuki Mulyono, S. Sos., M.M., selaku Kepala Kecamatan Gubug beserta staff jajarannya yang telah memberikan informasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Bapak Drs. Herry Sudiartono, M. Eng., Sc., selaku Kepala Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan beserta staff jajarannya yang telah memberikan informasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Ayah, Ibu dan adik-adikku yang telah memberikan bantuan baik moril dan spiritual kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya penulisan tesis ini.
9. Teman seperjuangan Angkatan XIII (tiga belas) terima kasih atas kebersamaanya dalam suka maupun duka.
10. Teman-teman kerjaku di Garuda Contact Center Indonesia Semarang dan sahabat dekat aku yang selalu memberikan dukungan moril semangat, motivasi dan kasih sayang kepada penulis serta sahabat-sabat dekatku yang tercainta.

Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan, kritik serta saran yang bermanfaat kami harapkan demi perbaikan penulisan tesis ini.

Semarang, 27 Desember 2021

GUSTAV TIFA LAKSMANA, S.H.
NIM : 21301800157

DAFTAR ISI

| | | |
|--------|---|------|
| | Halaman Sampul | i |
| | Halaman Judul | ii |
| | Halaman Persetujuan Pembimbing | iii |
| | Halaman Pengesahan | iv |
| | Pernyataan Keaslian Tesis | v |
| | Pernyataan Persetujuan Unggah Karya Ilmiah | vi |
| | Motto Dan Halaman Persembahan | vii |
| | Abstrak | viii |
| | Abstract | ix |
| | Kata Pengantar | x |
| | Daftar Isi | xii |
| BAB I | Pendahuluan | 1 |
| A. | Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. | Perumusan Masalah | 10 |
| C. | Tujuan Penelitian | 11 |
| D. | Manfaat Penelitian | 11 |
| E. | Kerangka Konseptual | 12 |
| F. | Kerangka Teori | 17 |
| G. | Metode Penelitian | 25 |
| H. | Sistematika Penulisan | 30 |
| BAB II | Tinjauan Pustaka | 33 |
| A. | Tinjauan umum tentang tanah | 33 |
| 1. | Pengertian Tanah | 33 |
| 2. | Tanah Hak | 35 |
| B. | Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah | 37 |
| 1. | Pengaturan Pendaftaran Tanah | 37 |
| 2. | Pengertian Pendaftaran Tanah | 38 |
| 3. | Asas-Asas Pendaftaran Tanah | 40 |
| 4. | Tujuan Pendaftaran Tanah | 41 |
| 5. | Objek Pendaftaran Tanah | 42 |
| 6. | Sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 | 43 |
| 7. | Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah | 44 |
| C. | Tinjauan umum tentang pelaksanaan pendaftaran tanah | 47 |
| 1. | Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali | 47 |
| 2. | Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah | 49 |
| 3. | Penerbitan Sertipikat | 49 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4. | Kekuatan Pembuktian Sertipikat | 50 |
| 5. | Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak | 50 |
| D. | Tinjauan umum tentang hak tanah milik adat | 51 |
| 1. | Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat | 51 |
| 2. | Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam masyarakat hukum adat | 54 |
| 3. | Permasalahan dalam tanah adat | 55 |
| 4. | Hak Ulayat Sebagai Landasan Eksistensi Tanah Adat | 57 |
| 5. | Kekuatan Mengikat Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat | 59 |
| 6. | Konversi terhadap hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat | 60 |
| 7. | Pendaftaran Hak Konversi Bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat | 62 |
| BAB III | Hasil Penelitian Dan Pembahasan | 64 |
| 1. | Problematika Proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 | 64 |
| 2. | Hambatan dan solusi yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan | 81 |
| 2.1. | Hambatan yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan | 81 |
| 2.2. | Solusi yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan | 91 |
| BAB IV | Penutup | 95 |
| A. | Simpulan | 95 |
| B. | Saran | 96 |
| | Daftar Pustaka | 98 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup. Tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.¹ Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Tanah merupakan faktor sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah digunakan sebagai alas berdirinya suatu tempat tinggal (rumah) dan memperoleh bahan pangan dengan memberdayakan tanah. Hampir tidak ada kegiatan manusia yang tidak berkaitan dengan tanah. Manusia memerlukan wisma (tempat tinggal), marga (sarana perhubungan darat), karya (tempat untuk bekerja), suka (tempat untuk berekreasi), dan penyempurna (tempat pendidikan, peribadatan, dan

¹ Limbong Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 1.

sebagainya).² Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai sosial asset dan capital asset. Sebagai sosial asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan kapital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.³

Menurut pakar pertanahan Djuhaendah Hasan, tanah memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan masyarakat adat di Indonesia sampai sekarang. Hal itu terlihat dari sikap bangsa Indonesia sendiri yang memberikan penghormatan kepada kata tanah, seperti kata lain untuk sebutan negara adalah tanah air, tanah tumpah darah, dan tanah pusaka.⁴

Peraturan tentang pendaftaran tanah selain di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga di atur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan

² Kartika Widyaningsih, Budi Santoso dan Mujiono Hafidh P, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat” dalam Jurnal Notarius Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 12 Nomor 2, Desember, 2019, hlm. 825.

³ Mohammad Jeffry Maulidi, M. Arba dan Kaharuddin, “Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah)”, dalam Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mataram, Volume V Nomor 3, Desember, 2017, hlm. 415.

⁴ *Ibid.*

pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain. Selain itu pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Jadi prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapa pun yang menderita kerugian.⁵

⁵ Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58-59.

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara dan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan : 1) pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; 2) pendaftaran hak-hak tersebut; 3) pemberian sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶

Pendaftaran itu sendiri menyediakan suatu catatan menyeluruh. Secara umum, tujuan dari pendaftaran tanah adalah : 1) untuk memelihara dan mengembangkan sistem pendaftaran tanah secara efisien; 2) untuk menjamin hak-hak atas tanah secara sah menurut undang-undang atas nama; 3) untuk mengakses ke informasi tanah secara kuat; 4) untuk mengikatkan pemberian pelayanan.⁷

⁶ *Ibid.*, hlm. 59.

⁷ *Ibid.*, hlm. 60.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan penjabaran fungsi ini dapat ditemukan dalam berbagai ketentuan diantaranya yaitu:⁸

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data yuridis dan data fisik yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Sertipikat yang telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 1 angka 9 yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendafaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

⁸ Muhammad Nadzir dan Suwandi, “*Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah*”, dalam *Journal De Facto Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Balikpapan*, Volume 4 No. 1, Juli, 2017, hlm. 50-51.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.⁹

Tanah Milik Adat adalah hak atas tanah dari masyarakat hukum adat yang belum pernah didaftarkan, yang di beberapa wilayah di Indonesia dikenal dengan berbagai nama. Sedangkan Hak ulayat adalah suatu rangkaian dari hak-hak dan kewajiban masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah-tanah yang termasuk lingkungan wilayah.

Proses peralihan kita mengenal dengan hukum adat yang biasa terjadi di dalam lingkup masyarakat. Peralihan hak yang tunduk pada hukum adat yaitu :¹⁰

- a. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah disepakati dan langsung menerima barangnya. Peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan

⁹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Surabaya, hlm.306.

¹⁰ Mohammad Jeffry Maulidi, M. Arba dan Kaharuddin, *Op.Cit.*, hlm. 419.

pejabat yang berwenang (biasanya di hadapan Kepala Desa atau Kepala Persekutuan Hukum Adat) dengan disaksikan beberapa orang saksi.

- b. Adanya jaminan dari kepala suku/masyarakat hukum/desa agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*Buren Recht*) dan sesama anggota suku (*Naastings Recht*) tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku/masyarakat adat/desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga. Pada suatu hak yang belum didaftar pertama kali baik secara sporadik dan sistematis yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun dilakukan peralihan melalui dibawah tangan dengan diketahui oleh kepala Desa/Lurah.

Tanah adat seperti Hak Milik Adat meskipun konversinya telah terjadi sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu pada tanggal 24 September 1960 namun pada saat pendaftaran perlu dilakukan pengesahan konversi. Berarti bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sudah tidak ada lagi tanah dengan Hak Milik Adat, tetapi menjadi tanah hak milik. Bagi tanah Hak Milik Adat tersebut sampai saat ini sudah ada yang didaftar sehingga pemiliknya telah memperoleh sertipikat, ada pula yang belum didaftarkan dan buktinya masih berupa petuk pajak bumi atau letter C/D, oleh karena itu sertipikat sangat penting fungsinya bagi masyarakat yang merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan tanah.

Bukti kepemilikan tanah secara adat secara umum tidak tertulis, hanya pengakuan dari masyarakat sekitar dengan batas-batas tanda alam.

Sedangkan bukti kepemilikan menurut hukum kolonial Belanda adalah bentuk tertulis seperti rincik dan girik yang pada dasarnya adalah bukti pembayaran pajak tanah. Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis, diadakan pembedaan antara pembuktian hak baru dan hak lama. Hak-hak yang baru adalah hak-hak atas tanah yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Sedangkan yang dimaksud dengan hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlaku UUPA dan hak-hak yang belum diatur didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Mengenai kenyamanan sebagian besar para penduduk yang tidak mempunyai alat bukti juga dapat diusahakan melalui alat bukti melewati wewenang fisik yang asli, hal tersebut ialah tanah yang telah dikuasai secara berkelanjutan pada jangka waktu yang digunakan ialah 20 (dua puluh) tahun, yang dilakukan oleh pengawas pendahulu, sehingga dapat didaftarkan dan menerbitkan sertifikat.¹¹

Hak mengenai tanah adat yang patuh terhadap hukum suatu adat telah membuat penetapan khusus yaitu sebuah Penetapan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1970, dimana perubahan hak ulayat tidak ada batasan konversi yang disebabkan oleh pertimbangan difokuskan pada biaya dan rancangan prosedur dan ketidaktahuan masyarakat untuk

¹¹ Joshua Melvin Arung Labi, Sri Susyanti Nur dan Kahar Lahae, “*Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan*”, dalam *Mulawarman Law Review* Fakultas Hukum Universitas Mulawarman, Volume 6 Issue 1, Juni, 2021, hlm. 16.

melegalkannya tanahnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak memberikan suatu perintah mengenai Pendaftaran hak ulayat dan hal tersebut tidak termasuk pada kelompok objek Pendaftaran Tanah. Namun, dengan adanya Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan sebuah pengakuan akan eksistensi tanah ulayat, sementara itu menurut Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 yang di dalamnya membahas mengenai rancangan Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat menjelaskan jika suatu koneksi yang terjalin pada rakyat hukum adat dan tanah ulayat merupakan suatu koneksi peenguasaan, dimana hal tersebut bukanlah sebuah koneksi kepemilikan yang kemudian membuat tanah ulayat tidak termasuk dalam objek pendaftaran.¹²

Dari penelitian awal yang peneliti lakukan ternyata masih banyak tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat antara lain Hak Milik Adat yang terdaftar di Kantor Kepala Desa yang dikenal sebagai leter C/D dan belum atau tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Surat yang dimiliki oleh pemilik tanah adalah Ketitir atau Petuk. Surat-surat tersebut tidak merupakan bukti hak yang kuat. Tanah-tanah yang masih berstatus hak milik adat yang belum memiliki sertipikat tanah, maka jaminan kepastian hukum atas tanahnya belum kuat terutama pada luas

¹² *Ibid.*

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

Demikian pula di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan, masih banyak beberapa faktor yang membuat warga masyarakat yang belum atau kurang mengerti arti dan fungsi sertipikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut. Disamping itu tidak tertutup kemungkinan karena tinggi biaya dan lamanya proses penyelesaiannya. Oleh karena itu status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama di kantor kelurahan/desa. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan peneliti mengambil judul penelitian yaitu **“Problematika Pendaftaran Tanah Milik Adat Secara Sporadik Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan tersebut bahwa masih belum ada kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan implementasinya, sehingga peneliti menyimpulkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan dalam problematika pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ?

2. Apa sajakah hambatan dan solusi yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini tujuan yang ingin peneliti capai adalah

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

1. Diharapkan penelitian yang dilakukan ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum keperdataan pada umumnya dan ke agraria pada khususnya dalam hal terjadinya dalam pendaftaran tanah milik adat secara sporadik.
2. Diharapkan penelitian yang dilakukan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat luas terkait proses pendaftaran tanah milik adat secara sporadik sesuai prosedur dengan Kantor Pertanahan Nasional dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

3. Diharapkan penelitian yang dilakukan dapat meningkatkan pengetahuan masyarakat akademik (dosen dan atau mahasiswa) dalam hal terjadinya proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kantor Pertanahan Nasional dan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

2) **Manfaat Praktis**

1. Diharapkan penelitian yang dilakukan ini dapat memberikan masukan terhadap masalah-masalah yang sering timbul dan dihadapi oleh pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan.
2. Diharapkan penelitian yang dilakukan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat luas terkait pendaftaran tanah milik adat secara sporadik sesuai prosedur.
3. Diharapkan hasil penelitian yang dilakukan dapat meningkatkan pengetahuan masyarakat dalam menghadapi masalah-masalah yang sering timbul dalam pendaftaran tanah milik adat secara sporadik untuk memperoleh sertipikat.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka teori yang diperoleh dari penelaahan studi kepustakaan yang manfaatnya dapat dipergunakan untuk memudahkan dalam memahami hipotesis yang diajukan. Kerangka konseptual berisi pengaruh, hubungan antar variabel atau perbedaan. Menguraikan secara sistematis mengenai asas-asas, peraturan

perundang-undangan, pendapat para pakar, hasil-hasil penelitian terdahulu yang ada kaitannya dengan penelitian yang sedang dilakukan. Hasil kajian/tinjauan pustaka dikemukakan secara kritis dan sistematis, sehingga membentuk pola pikir tertentu yang mengarah pada terbentuknya teori baru. Dengan kata lain, tinjauan pustaka merupakan upaya melakukan teoresasi.¹³ Maka, di dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan beberapa konsep, yaitu :

a) Problematika

Problematika merupakan kata turunan yang terbentuk dari kata problem. Kata problem sendiri diartikan sebagai persoalan dan masalah. Problematika merupakan sebuah istilah yang digunakan untuk menunjukkan suatu permasalahan yang harus dipecahkan. Berdasarkan definisi kedua istilah di atas, dapat ditarik benang merah bahwa sesuatu yang tengah mendapatkan problem atau masalah berarti sesuatu tersebut memerlukan pemecahan.

b) Tanah

Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pembangunan.

¹³ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hlm. 288-289.

c) Hak atas tanah

Menurut Budi Harsono Hukum Pertanahan Nasional adalah sistem hukum yang bersifat nasional baik mengenai segi formal maupun materialnya, dibentuk oleh pembentuk Undang-Undang Indonesia dan disusun dalam bahasa Indonesia, berlaku di seluruh wilayah di Indonesia dan untuk semua tanah yang ada di wilayah Indonesia. Secara material baik mengenai tujuan, konsepsi, azas-azas, sistem dan isinya harus mencerminkan semangat yang nasionalistis.¹⁴ Pengaturan hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat 1 UUPA adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain. Sedangkan menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 adalah mengatur hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.¹⁵

d) Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi 6 hal, yaitu :¹⁶

1. Pengumpulan.
2. Pengolahan.
3. Pembukuan
4. Penyajian.

¹⁴ Bambang Sadono, 2011, "*Hukum Agraria*", Materi PPT Hukum Agraria Kuliah Kelima Fakultas Hukum Universitas Semarang, hlm. 3.

¹⁵ Bambang Sadono, 2011, "*Hukum Agraria*", Materi PPT Hukum Agraria Kuliah Kesembilan Fakultas Hukum Universitas Semarang, hlm. 2-3.

¹⁶ Supriyadi, 2015, "*Hukum Agraria Lanjut*", Materi Kuliah PPT Hukum Agraria Lanjut Fakultas Hukum Universitas Semarang, hlm. 56.

5. Pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun.
6. Termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebani.

e) Pengertian pendaftaran secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah secara individual atau massal. Pendaftaran sporadik bersifat individual atau massal, pemohon menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemohon datang ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar hak atas tanahnya di daftarkan (bersertipikat) dan menanggung semua biaya dalam pendaftaran tanah.¹⁷ Pendaftaran tanah secara sporadik inisiatif berasal dari masing-masing pemilik tanah. Maka pemilik tanah sebagai pemohon dituntut lebih aktif mengurus permohonan Sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Biaya Pendaftarannya relatif lebih mahal dan waktunya relatif lebih lama.¹⁸

f) Tanah Adat

Tanah adat adalah milik masyarakat hukum adat yang telah dikuasai dari sejak dahulu, yang dimana hak ini lahir karena adanya

¹⁷ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet. 2, Kencana, Jakarta, hlm. 23.

¹⁸ Ria Sintha Devi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan", dalam Jurnal Rectum Fakultas Hukum Universitas Darma Agung, Volume I Nomor 1, Januari, 2019, hlm. 47-48.

hubungan dan kedudukan masyarakat hukum adat (*rechtsgemeenschappen*). Hukum adat mengenal hak milik sebagai hak terkuat diantara hak-hak perorangan dan merupakan bagian dari pelaksanaan hak ulayat.¹⁹

g) Tanah Ulayat

Tanah Ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria mengakui adanya Hak Ulayat. Pengakuan itu disertai dengan 2 (dua) syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya. Berdasarkan pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria hak ulayat diakui "sepanjang menurut kenyataannya masih ada". Dengan demikian, tanah ulayat tidak dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataan masih ada.²⁰ Misalnya dibuktikan dengan adanya masyarakat hukum adat bersangkutan atau kepala adat bersangkutan maka. Sebaliknya, tanah ulayat dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut

¹⁹ A. Suriyaman Mustari Pide dan Sri Susyanti Nur, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Adat*, Pelita Pustaka, Makassar, hlm. 133.

²⁰ Mutiara Putri Artha, Hukum Online.com, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl6522/tanah-ulayat> diakses pada tanggal 11 Oktober 2021 pukul 11.00.

kenyataannya tidak ada atau statusnya sudah berubah menjadi "bekas tanah ulayat".

h) Hak Tanah Milik Adat

Pengakuan Hak Ulayat menurut Undan-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 18 B ayat 2 adalah negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat adat beserta hak-hak tradisionalnya, sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat, dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur Undang-Undang. Sedangkan TAP MPR IX/2001 Pasal 4, huruf (j) adalah mengakui, menghormatidan melindungi hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa ata sumberdaya agraria/sumberdaya alam.²¹ Permen Agraria Nomor 5 Tahun 1999 pasal 1, Hak Ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat hukum adat tertentu yang meruapakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumberdaya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah, secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah yang bersangkutan.

F. Kerangka Teori

Kerangka Teoretik adalah suatu model yang menerangkan bagaimana hubungan suatu teori dengan faktor-faktor penting yang telah

²¹ Bambang Sadono, 2011, "*Hukum Agraria Lanjut*", Materi PPT Hukum Agraria Lanjut Kuliah Ketiga Fakultas Hukum Universitas Semarang, hlm. 9.

diketahui dalam suatu masalah tertentu. Teori ini secara logis melakukan dokumentasi dari riset-riset sebelumnya yang terdapat pada suatu area masalah yang sama secara umum. Membangun kerangka konseptual akan dapat membantu kita dalam mengendalikan maupun menguji suatu hubungan, serta meningkatkan pengetahuan terhadap suatu fenomena yang diamati. Dari kerangka teoretis hipotesis, dapat dibangun untuk melihat apakah formula dari teori tersebut valid atau tidak.

Kerangka teoritis menjadi pondasi utama di mana proyek penelitian ditujukan. Hal ini merupakan jaringan hubungan antar variabel yang secara logis diterangkan dan dielaborasi dari perumusan masalah yang telah diidentifikasi melalui proses wawancara, observasi dan servei literatur. Kerangka teoretis dibuat berupa skema sederhana yang menggambarkan secara singkat proses pemecahan masalah yang dikemukakan dalam penelitian.²² Maka, peneliti menggunakan beberapa teori yakni, teori sarana keadilan, teori hukum dan kepentingan individu, teori hukum itu normatif karena yuridis, sebagai penjelasan sebagai berikut :

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata pasti artinya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu. Kepastian hukum memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan

²² Irwansyah, *Lop. Cit.*, hlm. 288.

kewajiban setiap warga negara”.²³ Kepastian hukum adalah dasar dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.

Kepastian ini berarti adanya jaminan dari negara bahwa hukum benar-benar ditegakkan sesuai aturan yang berlaku. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum sehingga setiap warga negara terlindungi dari tindakan sewenang-wenang. Dalam kondisi semacam ini, berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum akan menjamin ketertiban dalam masyarakat. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban umum.²⁴

Menurut Achmad Ali, Kepastian hukum atau *rechtszekerheid*, *security*, *rechtszekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah “*rechtszekerheid durch das recht*” seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan

²³ W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 847.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, 1997, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 58.

kejahatan. Kepastian hukum adalah “*scherheid des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).²⁵

Kepastian hukum atau *rechtszekerheid* menurut J.M Otto, yang dikutip Tatiek Sri Djatmiati dikemukakan terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut:²⁶

1. Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan Negara.
2. Aparat pemerintah menetapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut.
3. Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum.
4. Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan hukum tersebut.
5. Putusan hakim dilaksanakan secara nyata.

Sedangkan pengertian kepastian hukum Menurut Gustav Radbruch seperti yang dikutip Theo Huijbers, yang menyatakan bahwa pengertian hukum dibedakan menjadi tiga aspek yang diperlukan untuk mendapatkan pengertian hukum yang memadai. Aspek-aspek tersebut antara lain:

“Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas Aspek itu

²⁵ Achmad Ali, 2009, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, hlm. 292-293.

²⁶ Tatiek Sri Djatmiati, 2002, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi PPS Unair, Surabaya, hlm.18.

menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati”²⁷.

Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap bathin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap bathin yang buruk tersebut atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit. Namun demikian dalam prakteknya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini dikarenakan di suatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum.

Dari apa yang dikemukakan diatas, jelaslah bahwa kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum menjadi jaminan tersendiri bagi manusia dalam melakukan suatu hubungan hukum, sehingga manusia merasa aman dalam bertindak. Jika dikaitkan dengan penelitian ini, teori kepastian hukum menandai landasan bagi pemegang sertifikat hak milik dimana asal muasal tanah tersebut adalah tanah ulayat, yang harus jelas sejarah tanah tersebut supaya tidak ada tuntutan terhadap tanah tersebut oleh orang yang mempunyai hak keperdataan dengan tanah tersebut. Tujuan memberikan

²⁷ Theo Huijbers, 2007, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Cetakan ke-14, Kanisus, Yogyakarta, hlm. 163.

jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 19 UUPA.

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum, awalnya muncul dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Hukum alam menurut Thomas Aquinas adalah ketentuan akal yang bersumber dari Tuhan yang bertujuan untuk kebaikan dan dibuat oleh orang yang mengurus masyarakat untuk disebarluaskan. Eksistensi dan konsep hukum alam selama ini, masih banyak dipertentangkan dan ditolak oleh sebagian besar filosof hukum, tetapi dalam kenyataannya justru tulisan-tulisan pakar yang menolak itu, banyak menggunakan faham hukum alam yang kemungkinan tidak disadarinya. Salah satu alasan yang mendasari penolakan sejumlah filosof hukum terhadap hukum alam, karena mereka masih menganggap pencarian terhadap sesuatu yang absolut dari hukum alam, hanya merupakan suatu perbuatan yang sia-sia dan tidak bermanfaat.

Terjadi perbedaan pandangan para filosof tentang eksistensi hukum alam, tetapi pada aspek yang lain juga menimbulkan sejumlah harapan bahwa pencarian pada yang “absolut” merupakan kerinduan manusia akan hakikat keadilan. Hukum alam sebagai kaidah yang bersifat “universal, abadi, dan berlaku mutlak”, ternyata dalam kehidupan modern sekalipun tetap akan eksis yang terbukti dengan semakin banyaknya orang membicarakan masalah hak asasi manusia.²⁸

Pemikiran yang lebih eksplisit tentang hukum sebagai pelindung hak-hak asasi dan kebebasan warganya, dikemukakan oleh Immanuel Kant. Bagi Kant, manusia merupakan makhluk berakal dan berkehendak bebas. Negara bertugas menegakkan hak-hak dan kebebasan warganya. Kemakmuran dan kebahagiaan rakyat merupakan tujuan negara dan hukum, oleh karena itu, hak-hak dasar tidak boleh dihalangi oleh negara.²⁹ Hak-hak dasar yang melekat pada diri manusia secara kodrati, universal dan abadi sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa, meliputi hak untuk hidup, hak berkeluarga, hak mengembangkan diri, hak keadilan, hak kemerdekaan, hak berkomunikasi, hak keamanan, dan hak kesejahteraan, yang oleh karena itu tidak boleh diabaikan atau dirampas oleh siapapun. Menyinggung hak keamanan pada diri setiap individu, Undang-Undang Hak Asasi Manusia menjelaskan setiap manusia di depan hukum berhak untuk mendapatkan perlindungan dari hukum yang sama tanpa diskriminasi. Semua berhak atas perlindungan yang sama terhadap setiap

²⁸ Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 116.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 75.

bentuk diskriminasi yang bertentangan dengan pernyataan ini dan terhadap segala hasutan yang mengarah pada diskriminasi.

Menurut Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.³⁰ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk

³⁰ Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.³¹ Perlindungan hukum bagi pemilik atas tanah yaitu penghormatan atas hak-haknya, baik itu hak atas tanah, atau pun hak ekonomi-sosial lainnya menjadi penting untuk mencegah kesewenang-wenangan penguasa yang mengatasnamakan kepentingan umum.

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sitematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala hukum yang bersangkutan.³²

Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya.

Oleh karena itu maka penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan

³¹ Maria Alfons, 2010, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 19.

³² Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 18.

menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran berarti dilakukan jika sesuatu yang sudah ada masih atau menjadi diragu- ragukan kebenarannya.³³

a. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris atau sosiologis. Karena pendekatan ini untuk mengetahui hukum yang tidak tertulis berdasarkan hukum yang berlaku dalam masyarakat.

Dalam penelitian tersebut, peneliti harus berhadapan dengan warga masyarakat yang menjadi objek penelitian sehingga banyak peraturan-peraturan yang tidak tertulis berlaku dalam masyarakat. Jadi dalam hal ini dapat ditarik secara keseluruhan pendekatan empiris atau sosiologis untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

³³ Muchammad Mastur, 2004, "*Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan PMNA/KA.BPN No. 9 Tahun 1999 Di Kabupaten Kudus*", Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, hlm. 41.

b. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, karena memusatkan diri pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang atau masalah – masalah yang aktual, kemudian data yang dikumpulkan disusun, dijelaskan dan dianalisis, sehingga hasilnya dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah,³⁴ sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan.

c. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini yaitu kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka, yakni data yang digambarkan dengan kata-kata.³⁵ Cara memperoleh data kualitatif dapat dilakukan melalui wawancara.

Sedangkan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara diperoleh dari mengumpulkan sumber data primer dan sekunder.

³⁴ Muchammad Mastur, *Ibid.*

³⁵ Noeng Muhadjir, 1987, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rajawali, Jakarta, hlm. 93.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survei lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat.³⁶

Sedangkan data sekunder ialah data yang akan diperoleh melalui bahan pustaka meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, sebagai berikut :

a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, sebagai berikut :

- 1) UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)
- 2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- 3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT).
- 5) PMNA 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- 6) Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

³⁶ Zainuddin Ali, *Op.cit.*, hlm. 23.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi :

1. Hasil-hasil penelitian.
 2. RUU
 3. Hasil karya dari kalangan hukum.
- b. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder antara lain :
1. Kamus.
 2. Ensiklopedia.
 3. Indeks kumulatif.
 4. Biograf.

d. Metode Pengumpulan Data

Dalam hal ini metode pengumpulan data yang akan digunakan adalah :

- (a). Metode wawancara adalah dilaksanakan dengan cara komunikasi yaitu melalui kontak antara peneliti dengan sumber data yakni dengan Kantor Kecamatan Gubug dan Masyarakat serta Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan setempat berupa mengajukan pertanyaan secara langsung atau lisan guna memperoleh data yang diperlukan.
- (b). Studi kepustakaan dengan cara mencari referensi atau rujukan untuk mendukung data yang diperoleh peneliti terhadap Undang-Undang, peraturan-peraturan dan bahan-bahan hukum yang erat hubungannya

dengan penelitian, meliputi hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian, mempelajari literatur-literatur, dan dokumentasi lainnya yang bersifat studi dokumen untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari bahan hukum.

e. Metode Analisis Data

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

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

H. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah yang menjadi fokus penuntun dalam penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan. Sehingga penjabaran dalam bab ini adalah bagaimana proses pelaksanaan problematika pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan dijadikan obyek dalam pemilihan judul,

bagaimana perumusan dari masalah proses pelaksanaan problematika pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug yang digunakan sebagai penelitian, serta apa hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik dan bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka ini merupakan landasan teoritis yang mendasari dalam menganalisis mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan, yang berisi kerangka pemikiran atau teori – teori yang berkaitan dengan penelitian. Peneliti dalam bab ini akan menguraikan tentang tinjauan umum tentang tanah, pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah, hak tanah milik adat.

BAB III : Metode Penelitian

Dalam bab ini diuraikan tentang metode yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian yaitu metode pendekatan yang digunakan yuridis empiris atau sosiologis, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis, sedangkan penentuan sampel dengan menggunakan populasi penelitian ini yaitu semua orang yang terkait dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan dengan menggunakan cara *non-random sampling* guna mendapatkan sampel bertujuan. Teknik

pengumpulan data yaitu data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survei lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat sedangkan data sekunder yang akan diperoleh melalui bahan pustaka meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* dengan melihat permasalahan yang diteliti kemudian akan dijelaskan semua hasil penelitian dan pembahasan mengenai proses pelaksanaan problematika pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan, hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan problematika pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan dan upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan.

BAB V : Penutup

Inti dari bab ini berisi simpulan yang ditarik dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran-saran dari peneliti, mengenai pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang tanah

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberikan batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa : “atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1), sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas.³⁷

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, adalah digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu

³⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Ed.Rev. Cet.12, Djambatan, Jakarta, hlm. 18.

didalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah” akan tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.³⁸

Hak atas tanah itu adalah tanah dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dari pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya”.

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dengan kata-kata “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi”.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (1994), tanah adalah :³⁹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 19.

2. Tanah Hak

Menurut Effendi Perangin pengertian Tanah Hak adalah tanah yang di atasnya ada hak seseorang/suatu badan hukum. Jadi di atas Tanah Hak telah melekat hak seseorang/suatu badan hukum terhadap tanah tersebut, untuk memperjelas tentang pengertian tanah belum terdaftar maka harus mengklasifikasikan tanah hak menjadi tanah terdaftar dan tanah belum terdaftar.⁴⁰

Tanah terdaftar adalah tanah yang sudah disertipikatkan dan terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Tanah terdaftar memiliki kekuatan hukum yang kuat karena telah disertipikatkan. Tanah terdaftar meliputi tanah-tanah dengan sertipikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai serta Hak Pengelolaan.⁴¹

Tanah belum terdaftar yang dimaksudkan disini adalah tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu (Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha) dan belum didaftarkan atau di sertipikat-kan pada Kantor Pertanahan setempat, dan hanya memiliki surat berupa bukti girik, *letter*, rincik, atau ketitir. Secara hukum bukti tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, padahal pada kenyataannya masih banyak

⁴⁰ Agung Nugroho, 2013, *Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Terhadap Tanah Belum Terdaftar Jika Terjadi Sengketa*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang, hlm. 21.

⁴¹ *Ibid.*

sekali masyarakat yang merasa “nyaman” dengan hanya memiliki tanah dengan bukti girik, *letter*, rincik, atau ketitir saja.⁴²

Istilah *Letter* atau Petuk Pajak Bumi terdapat di dalam penjelasan Pasal 24 Ayat (1) huruf k Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. “Petuk Pajak Bumi adalah surat yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk menetapkan subyek hukum yang dikenai kewajiban untuk membayar pajak atas suatu tanah tertentu”. Petuk pajak bumi yang dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah dan dapat beralih kepada ahli waris pemegang hak sampai dilakukannya pendaftaran.

Pensertipikatan tanah berstatus letter C/D dalam istilah pertanahan disebut dengan pengakuan hak, dimana hak-hak yang dimiliki seseorang yang berasal secara turun temurun diakui oleh negara untuk kemudian dikeluarkan sertipikat tanah hak milik. Serifikat hak milik inilah yang mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah pasca dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴² *Ibid.*

B. Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah

1. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043. Undang-Undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria. Sejak diundangkan Undang-Undang Pokok Agraria, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia – Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb.* 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit Stb.* 1870 No. 118.

Tujuan diundangkan Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dimuat dalam penjelasan umum, yaitu :⁴³

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster / legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai

⁴³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 277.

tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscaal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan.⁴⁴

Menurut Maria S. W. Sumardjono menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keadaan peraturan perundang-undangan perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁴⁵

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan

⁴⁴ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 278.

⁴⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 282.

kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penertiban tanda – buktinya dan pemeliharannya.

Peneliti mengutip pendapat Boedi Harsono dimana pengertian pendaftaran tanah dapat diuraikan sebagai berikut :⁴⁶

- a. Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.
- b. Kata-kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- c. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.
- d. Kata “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran.
- e. Kata “tanah-tanah tertentu” menunjukkan kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.
- f. Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” datanya, “pengolahan” atau “*processing*”, “penyimpanannya” dan “penyediannya”. Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, mikro film, atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan tersebut meliputi data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaan. Dalam pengertian “penyajian” termasuk penertiban dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun.

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 72-73.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997 menjelaskan tentang pengertian pendaftaran tanah, yaitu :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”⁴⁷

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang yaitu :

- 1) data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- 2) data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dan penjelasannya, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan :

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

⁴⁷ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 287.

4. Asas Mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalui sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
5. Asas Terbuka dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur dalam Pasal 3 yaitu :⁴⁸

- 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. Untuk mencapai tujuan ini, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya (Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
- 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. Data tersebut bersifat terbuka untuk umum, sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka seperti dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administratif tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar (Pasal 4 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997).

⁴⁸ Wisma Teguh Pambudiarta, 2011, *Kekuatan Hukum Tanah Bekas Milik Adat Dan Atau Yayasan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* Skripsi, Surabaya, hlm. 11-12.

5. Objek Pendaftaran Tanah

Objek Pendaftaran tanah menurut Pasal 9 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi :⁴⁹

- 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.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai bisa diberikan oleh Negara, bisa juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Untuk sementara belum ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah karena belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya dan formulir akta pemberiannya belum juga disediakan. Dengan demikian obyek pendaftaran tanah tersebut diberikan oleh Negara. Untuk tanah Negara tidak disediakan Buku Tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Pendaftaran tanah Negara dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam Daftar Tanah. Sedangkan obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam Peta Pendaftaran dan Buku Tanah, serta menerbitkan Sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.⁵⁰

⁴⁹ Tundjung Herning Sitabuana, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Buku II, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 50.

⁵⁰ Tundjung Herning Sitabuana, *Ibid.*, hlm. 50-51.

6. Sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Dalam hal ini yang dipersoalkan adalah apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya, serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun dalam sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang memuat data yuridis tanah yang bersangkutan seperti perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan.⁵¹

Sistem pendaftaran hak atau sistem Torrens, yang dipakai oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, meskipun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya yang didaftar adalah haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian. Akta berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam Buku Tanah. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian (register), di Indonesia disebut Buku Tanah.⁵²

⁵¹*Ibid.*, hlm. 51

⁵²*Ibid.*, hlm. 51-52.

7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dan diterapkan oleh negara-negara di dunia ada 2 yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Perbedaan dua sistem publikasi pendaftaran tanah ini tergantung sampai dimana perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang beritikad baik, dalam hal demikian apabila ternyata bahwa hasil pendaftaran itu tidak benar.

Sistem publikasi positif adalah apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya siapa yang namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam hal terjadi pemalsuan. Dalam sistem publikasi positif ini negara sebagai pendaftara menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Sistem publikasi positif ini antara lain dianut oleh Australia, Singapura, Jerman, Swiss dan negara-negara Commonwealth. Terlihat bahwa negara yang berani menerapkan sistem publikasi pendaftaran tanah yang positif adalah negara-negara maju yang sudah mencapai tertib administrasi pertanahan.⁵³

Sementara itu sistem publikasi negatif apabila pemerintah (dalam hal ini Pejabat Pendaftaran tanah) tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum (tidak menjamin kebenaran data yang disajikan). Artinya pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karna namanya

⁵³ Desi Apriani Dan Arifin Bur, "*Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", dalam Jurnal Bina Mulia Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Volume 5 Nomor 2, Maret, 2021, hlm. 227-228.

keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembedaan. Dalam sistem negatif ini, negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah yang menganut asas negatif mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat maupun buku tanah adalah sebagai pemilik yang mutlak.

Sistem publikasi positif memiliki beberapa kelebihan seperti adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat, adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah, dan mekanisme penerbitan sertipikat yang dapat dengan mudah diketahui publik. Sementara itu kelemahan sistem publikasi positif diantaranya, pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan hak karena tanah tersebut telah disertifikasi atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi, memerlukan biaya yang tinggi dan wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi.⁵⁴

Sedangkan kelebihan dari sistem publikasi negatif diantaranya pemegang hak yang sesungguhnya akan terlindungi dari pihak lain yang bukan sebagai pemilik sejati, adanya penyelidikan Riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat dan tidak adanya batasan waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah didaftarkan pihak lain. Adapun kelemahan sistem publikasi negatif ini seperti tidak adanya kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat digugat atau dibatalkan, peranan pejabat pendaftaran tanah yang pasif sehingga tidak

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 228.

mendukung ke arah akurasi maupun kebenaran data, serta mekanisme kerja pejabat pendaftaran tanah yang kurang transparan (tidak dipahami masyarakat awam).⁵⁵

Di Indonesia, pendaftaran tanah menganut sistem negatif. Tetapi bukan sistem pendaftaran negatif murni, ketentuan di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, petugas pendaftaran tanah (Kantor Pertanahan) dalam melakukan pendaftaran tanah melakukan pengukuran, petugas akan mencari informasi mengenai subyek dan obyek yang didaftarkan. Petugas pendaftaran tanah bersikap aktif, mereka tidak hanya mempercayai informasi dari pemohon sertifikat. Sehingga dikatakan sebagai sistem pendaftaran tanah negative yang berunsur positif. Dalam pendaftaran tanah pada sistem publikasi negatif yang diperlukan untuk sahnya pelaksanaan hukum yaitu untuk menentukan perpindahan hak kepada pihak lain sebagai pembeli.⁵⁶

Pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yaitu sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak tidak berlaku mutlak, dalam hal ini berarti bahwa sertifikat tanda bukti hak masih dapat dibatalkan apabila sertifikat tersebut cacat hukum. Sertifikat merupakan surat pembuktian tertulis terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan jaminan hukum. Dalam hal sertifikat yang diperoleh dengan biaya cukup tinggi dan prosedur yang cukup rumit belum bias memberikan sebuah kepastian

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 228-229.

⁵⁶ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno dan Anggita Doramia Lumbanraja, “*Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*”, dalam *Jurnal Notarius Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro*, Volume 13 Nomor 2, Agustus, 2020, hlm. 644.

hukum bagi masyarakat. Hal yang terpenting dalam pendaftaran tanah yaitu apabila tanah yang dikuasai tersebut mempunyai catatan identitas tanah yang memuat mengenai jenis haknya, luasnya, keadaanya, batas dan letaknya, serta siapa yang memiliki atau menguasai dan mempunyai ciri khas yang lain.⁵⁷

C. Tinjauan umum tentang pelaksanaan pendaftaran tanah

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan kemudian telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Menurut Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi :⁵⁸

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

Menurut Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 646-647.

⁵⁸ Tundjung Herning Sitabuana, *Op.Cit.*, hlm. 44-45.

Menurut Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, meliputi :⁵⁹

- a) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- b) Penetapan batas bidang-bidang tanah.
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d) Pembuatan daftar tanah.
- e) Pembuatan surat ukur.

Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya :⁶⁰

- a. Permohonan pengukuran.
- b. Permohonan pendaftaran hak baru.
- c. Permohonan pendaftaran hak lama.
- d. Permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan :⁶¹

- a) Persiapan permohonan hak baru.
- b) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.
- c) Pengembalian batas.
- d) Pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah
- e) Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f) Lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak.

⁵⁹ Tundjung Hening Sitabuana, *Op.Cit.*, hlm. 45.

⁶⁰ Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak", dalam Jurnal Independent Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, Volume 4 Nomor 1, 2016 hlm. 24.

⁶¹ *Ibid.*

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data yuridis atau data fisik tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Menurut Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, apabila terjadi peristiwa-peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya perubahan data yuridis dan fisik (secara terperinci disebutkan dalam Pasal 94 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1997), maka pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut ke Kantor Pertanahan agar data yang tersedia selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.

3. Penerbitan Sertipikat

Sertipikat sebagai tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam buku

tanah. Sertipikat hak atas tanah, hak pengelolaan dan Wakaf yang menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan yuridis yang diperlukan, hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.⁶²

4. Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan atau sebaliknya, data fisik dan yuridis tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan.

5. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :⁶³

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik.
- c. Tanah dikuasai secara nyata.
- d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang

⁶² Tundjung Herning Sitabuana, *Op.Cit.*, hlm. 46.

⁶³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 319.

sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

D. Tinjauan umum tentang hak tanah milik adat

1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Selain hak-hak barat, dalam konstruksi hukum tanah kolonial dikenal juga adanya hak-hak atas tanah menurut hukum adat. Dalam Hukum Adat dikenal berbagai jenis hak atas tanah, yaitu :

1. Hak persekutuan atas tanah : *Beschikkingrecht* atau Hak Ulayat.
2. Hak perseorangan atas tanah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak memungut hasil tanah.
 - c. Hak wenang pilih atau hak pilih lebih dahulu.
 - d. Hak wenang beli.
 - e. Hak penjabat adat.

a) Hak Ulayat

Hak dari persekutuan hukum untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar di dalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggotanya, atau guna kepentingan orang-orang luaran dengan izin persekutuan hukum itu dengan membayar *recognisi*.⁶⁴

⁶⁴ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan; Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 25.

Yang menjadi objek Hak Ulayat tidak hanya tanah tetapi meliputi hutan belukar, perairan (sungai-sungai, perairan pantai, laut) dan tanaman yang tumbuh sendiri beserta binatang yang hidup liar.

Ciri-ciri hak ulayat (terutama di luar Jawa) adalah sebagai berikut:⁶⁵

- a. Bahwa hanya masyarakat hukum itu sendiri beserta anggota-anggotanya yang berhak dengan bebas menggunakan tanah liar yang berada di dalam wilayah kekuasaannya (*beschikking kring*).
- b. Bahwa orang-orang luaran, artinya orang-orang yang bukan anggota masyarakat hukum itu sendiri.
- c. Bagi orang-orang luaran dan juga kalanya anggota-anggotanya sendiri, harus membayar sejumlah uang.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, menurut pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria Hak Ulayat masih tetap diakui dengan syarat :⁶⁶

- 1) Sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya masih ada.
 - 2) Pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional.
 - 3) Tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan lain yang lebih tinggi.
- b) Hak Milik Adat (Ulayat)

Adalah Hak Perorangan yang paling kuat, di mana pemegangnya mempunyai wewenang yang luas terhadap tanahnya asal memperhatikan Hak Ulayat sepanjang masih ada, hak pemilik tanah lain serta ketentuan adat dan peraturan lain. Sedangkan tanah milik adat berasal dari

⁶⁵ Bambang Eko Supriyadi, *Op.Cit.*, hlm. 27.

⁶⁶ Tundjung Herning Sitabuana, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Buku I, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 41.

pembukaan tanah yang biasanya dilakukan oleh perorangan disebut Tanah Yasan.⁶⁷

c) Hak Pilih Wenang

Hak pilih wenang dapat berupa :⁶⁸

- 1) Hak yang diperoleh seseorang, lebih utama dari yang lain, untuk mengelola sebidang tanah yang telah dipilihnya dengan memancangkan tanda-tanda larangan atau meninggalkan tanda-tanda awal pengolahan di tanah yang bersangkutan, hal ini atas persetujuan kepala persekutuan.
- 2) Hak pengolahan diperoleh seorang pemilik tanah pertanian, lebih utama dari yang lain, atas tanah belukar yang terletak berbatasan dengan tanahnya.
- 3) Hak pengolahan tanah yang diperoleh, lebih utama dari yang lain, untuk mengerjakan tanahnya yang berangsur-angsur membelukar kembali setelah panen.

d) Hak Memungut Hasil Tanah

Maknanya adalah hak menikmati hasil, hak menggarap, atau hak pakai ialah hak yang dapat diperoleh, oleh warga persekutuan hukum sendiri maupun orang luar untuk mengolah sebidang tanah selama satu atau beberapa kali panen.

e) Hak Penjabatan Adat

Ialah hak seorang pejabat desa atas tanah jabatan yang ditunjuk untuknya dan berarti bahwa ia boleh menikmati hasil dari tanah tersebut selama ia memegang suatu jabatan di desa yang bersangkutan. Maksud dari pemberian hak ini adalah untuk menjamin penghasilan atau

⁶⁷ Tundjung Herning Sitabuana, *Op.Cit.*, hlm. 42.

⁶⁸ Bambang Eko Supriyadi, *Op.Cit.*, hlm. 32.

penghidupan dari para pejabat desa. Pejabat tersebut diperkenankan mengerjakan tanah jabatan itu atau menyewakannya kepada orang lain.⁶⁹

f) Hak Wenang Beli / *Blengket (Naastingrecht)*

Hak seorang, lebih utama daripada yang lain, untuk mendapat kesempatan membeli tanah (juga empang) tetangganya dengan harga yang sama.

Di berbagai lingkungan hukum, hak wenang beli tersebut diberikan kepada :⁷⁰

- i. Pemilik tanah atas bidang yang berbatasan dengan tanah miliknya.
- ii. Anggota-anggotanya sekerabat (parental, matrilineal, patrilineal) dari si pemilik tanah.
- iii. Para warga desa.

2. Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam masyarakat hukum adat

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam masyarakat hukum adat, yaitu meliputi :

a. Karena sifatnya.

Yaitu merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih bersifat tetap dalam keadaannya melakukan menjadi lebih menguntungkan.

b. Karena fakta yaitu kenyataan bahwa tanah :

- 1) Merupakan tempat tinggal persekutuan.
- 2) Memberikan kehidupan.

⁶⁹ Bambang Eko Supriyadi, *Op.Cit.*, hlm. 33.

⁷⁰ *Op.Cit.*, hlm. 34.

3) Merupakan tempat dimana warga persekutuan dikebumikan.

3. Permasalahan dalam tanah adat

Sistem hukum tanah pada saat kolonial berkuasa mengandung dualisme hukum. Pertama bagi penduduk pribumi berlaku hukum adat, sedangkan yang kedua bagi golongan lainnya berlaku hukum Barat, karena pada masa penjajahan, sistem hukum pertanahan yang dijalankan pemerintah menganut dan berorientasi pada sistem hukum Belanda dan Eropa. Akan tetapi, pada kenyataan kepentingan golongan Bumi Putera selalu dalam posisi yang lemah bahkan tidak menjamin adanya kepastian hukum bagi hak-hak rakyat atas tanah dan mengabaikan keberadaan hukum (masyarakat) adat termasuk hak kepemilikan tanah adat (ulayat). Sedikit gambaran tentang tanah adat adalah hak atas tanah yang telah dikeluarkan dari ulayat dan bersifat individual. Tanah hak milik adat ini sejak zaman Belanda sudah dikenakan pajak yang disebut pajak hasil bumi yang dipungut oleh kantor Pajak Hasil Bumi (*landrette*).

Kepada pembayar pajak diberikan surat bukti pembayaran pajak yang namanya berbeda-beda untuk tiap daerah. Kikitir untuk Jawa Barat, petuk/petok/pipil untuk Jawa Tengah dan Jawa Timur serta girik untuk Batavia yang sekarang adalah Jakarta. Untuk tanah adat, pemerintah tidak pernah mengeluarkan surat tanda bukti hak. Girik bukanlah surat tanda bukti hak atas tanah. Derajatnya sama dengan Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Hak Milik Adat diakui keberadaannya oleh

Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk menjadikannya Hak Milik harus didaftarkan di kantor BPN.⁷¹

Dalam konsepsi hukum tanah adat yang merupakan kristalisasi nilai-nilai luhur kehidupan masyarakat Indonesia, yang mengedepankan keseimbangan antara “kepentingan bersama” dengan “kepentingan perseorangan”. Pemilikan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan keselarasan. Sedangkan konsepsi hukum tanah adat berbeda dengan konsepsi hukum tanah Barat, dalam hukum tanah Barat dasarnya adalah individualisme atau liberalisme.

Perbedaan konsepsi akan menimbulkan implementasi yang berbeda pula. Sehingga memang harus dibuat satu keserasian mengenai konsepsi tersebut. Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional yaitu setelah adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk dapat masuk ke dalam sistem dari UUPA diselesaikan dengan melalui konversi. Dengan demikian saat ini sudah tidak dikenal lagi tanah adat atau tanah barat, yang ada semua menjadi satu yaitu berdasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.⁷²

⁷¹ Indah Mahniasari, 2013, *Pendaftaran Tanah Adat*, Al' Adl, Volume V Nomor 9, hlm. 23.

⁷² *Ibid.*, hal. 24.

4. Hak Ulayat Sebagai Landasan Eksistensi Tanah Adat

Mernurut C.C.J. Maassen dan A.P.G. Hens dalam bukunya *Agrarische Regeling Voor Het Gouvernementsgebeid van Java en Madura* (Peraturan-peraturan Agraris di Daerah Gubernemen Jawa dan Madura), menerangkan tentang hak ulayat sebagai berikut :

“Hak Ulayat (*beschikkingsrecht*) adalah hak desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan anggota-anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada Desa, dalam hal mana Desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukaan tanah itu dan turut bertanggung jawab terhadap perkara-perkara yang terjadi di situ yang belum dapat diselesaikan.”⁷³

Hak ulayat berada di tangan Desa (*gemeenschap*) sebagai persekutuan dari orang-orang penduduknya. Persekutuan inilah yang mengatur sampai dimana hak-hak perseorangan akan dibatasi untuk kepentingan persekutuan itu. Tanda yang terpenting dari hak ulayat ialah bahwa ada hubungan yang erat diantara hak persekutuan dengan hak perseorangan.

Jika hubungan seseorang dengan tanahnya tidak erat lagi, misalnya telah bertahun-tahun tidak mengerjakan atau memakai tanah itu, meninggalkan desa kediamannya dan lain sebagainya, maka hak desa akan lebih kuat lagi atau akan hidup lagi seperti semula. Jadi apabila hak perseorangan tambah kuat, hak desa akan menjadi kurang kuat, sebaliknya

⁷³ Maharidiawan Putra, “Keberadaan Tanah Adat Dan Tanah Negara Bagi Kepentingan Masyarakat” dalam *Jurnal Morality* Fakultas Hukum Universitas PGRI Palangka Raya, Volume 2, Nomor 2, 2015, hlm. 3.

jika hak perseorangan kurang kuat, maka hak desa akan menjadi tambah kuat.⁷⁴

Pada dasarnya tentang kepemilikan tanah adat tersebut menurut pendirian pemerintah dibagi dalam dua bagian :⁷⁵

- a) Hak milik perseorangan yang turun-temurun, atau hak milik (*erfelijk indiviueel bezit*).
- b) Hak milik kkommunal, atau hak kkommunal (*communaal bezit*).

Perbedaan antara hak milik perseorangan dan hak milik kkommunal menurut pendapat pemerintah dahulu hanya terletak dalam pemegang haknya saja, sebab isinyapun sama. Apabila yang memegang hak milik itu perseorangan, maka hak itu disebut hak milik perseorangan yang turun-temurun, sedangkan jika yang memegang hak itu persekutuan hukum seperti desa dan sebagainya, maka hak itu dinamakan hak milik kkommunal. Tentang hak milik kkommunal yang berganti-ganti dibagikan kepada penduduk desa, adalah bentuk yang mula-mula ada di Indonesia, karena bentuk ini sesuai dengan keadaan Rakyat Indonesia yang masih sederhana dan bersifat gotong-royong.⁷⁶

Namun Van Vollenhoven dalam hal ini pula berpendirian, bahwa hak kkommunal yang berganti-ganti dibagikan kepada penduduk, itu timbul dari tekanan dan penyesatan. Dari penyelidikan hak-hak agraria dari penduduk Indonesia, yang diadakan mulai Tahun 1867, ternyata hak milik

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ R. Roestandi Ardiwilaga, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, N.V. Masa Baru, Bandung, hlm. 53.

kommunal memang tidak berakar dalam hukum adat Indonesia. Tanah-tanah dengan hak milik perseorangan yang sebenarnya merupakan tanah adat menjadi tanah kommunal itu terjadi pada waktu V.O.C. (Kompeni) mengadakan monopoli dan kerja paksa, pada waktu pemerintahan Inggris yang mengadakan pajak bumi (landrente), dan khususnya hak kommunal mulai berkembang ketika tanah air kita diadakan cultuurstelsel atau tanam paksa oleh Van den Bosch.⁷⁷

5. Kekuatan Mengikat Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat

Dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu hak milik hapus bila:⁷⁸

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara;
- b. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
- c. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- d. Karena ditelantarkan.
- e. Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- f. Tanahnya musnah.

Dengan demikian surat pelepasan yang dikeluarkan oleh kepala dati sebagai pemilik tanah adat (dati) mempunyai kekuatan mengikat sepanjang dilekati Hak Milik dari pemilik tanah adat (dati) tersebut

⁷⁷ Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA (Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960)*, Alumni, Bandung, hlm. 39.

⁷⁸ Desy Kosita Hallauw, Jenni Kristiana Matuankotta dan Novyta Uktolseja, "Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon", dalam Jurnal SASI Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pattimura, Volume 26 Nomor 1, Januari-Maret, 2020, hlm. 116.

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 584 KUHPerdara, yaitu hak milik dapat diperoleh dengan cara :⁷⁹

- a. Pemilikan.
- b. Pelekatan.
- c. Daluwarsa.
- d. Pewarisan menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat.
- e. dan karena penunjukan atau penyerahan.

Sehingga perbuatan hukum yang dilakukan dalam bentuk pelepasan hak atas tanah adat dapat bersifat mengikat. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur secara jelas tentang Hak Milik, yaitu hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah dimana hak milik atas tanah dapat dialihkan dan beralih kepada orang lain dengan memperhatikan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan demikian selama dapat dibuktikan kepemilikannya dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka Surat pelepasan hak atas tanah yang dikeluarkan mempunyai kekuatan mengikat sehingga menjadi dasar untuk diterbitkan sertipikat hak milik yang baru.

6. Konversi terhadap hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat

Konversi terhadap hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat (hak-hak Indonesia) semula diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah. Pada saat ini, konversi

⁷⁹ *Ibid.*, hlm. 116-117.

terhadap bekas hak-hak Indonesia dilakukan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Peraturan yang mengatur konversi terhadap hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat (bekas hak-hak Indonesia), adalah :⁸⁰

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 paragraf 2 Pasal 24 ayat (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang asal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Pasal 65 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilaksanakan kegiatan, yaitu : “hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201”.
3. Pasal 88 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) dilaksanakan kegiatan, yaitu : “hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201.

⁸⁰ Putu Tyo Maharyanto, “Pelaksanaan Konversi Tanah Bekas Milik Adat Di Kecamatan Tegallalang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, dalam Jurnal Prasada, Magister Ilmu Hukum Universitas Warmadewa, Volume 4 Nomor 1, Maret 2017, hlm. 62.

7. Pendaftaran Hak Konversi Bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat

Pembuktian bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang. Pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat :⁸¹

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan yuridis atas tanah yang bersangkutan. Kemudian akan diumumkan di kantor Desa/Kelurahan, Kecamatan, Ajudikasi, Pertanahan dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu selama 60 hari untuk permohonan rutin (sporadik) dan 30 hari untuk pendaftaran melalui proyek Ajudikasi (sistematis).

Apabila melewati waktu pengumuman tidak terdapat keberatan atau gugatan dari pihak manapun, maka pembukuan hak dapat dilakukan dan sertipikat hak atas tanah dapat diterbitkan. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran tanah secara Konversi :⁸²

- a. Surat permohonan konversi.
- b. Mengisi blanko yang disebut dengan DI. 201 dan formulir lengkapannya.

⁸¹ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, hlm. 264-265.

⁸² *Ibid.*, Hlm 265-266.

- c. Identitas pemohon.
- d. Asli bukti kepemilikan (salah satu dari yang ada berikut ini) :
 1. *Groze* akta hak *eigendom* atau surat tanda bukti hak milik berdasarkan Peraturan Swapraja.
 2. Sertipikat hak milik menurut PMA Nomor 9 Tahun 1959 atau surat keputusan pemberian hak milik atau petuk pajak bumi/*landrente*, girik, pipil, kekitir dan *verponding* Indonesia.
 3. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda tangan.
- e. Kesaksian oleh Kepala Adat/Desa/Kelurahan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT atau lain-lain alat pembuktian yang berlaku menurut ketentuan perundang-undangan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara dan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.⁸³

Sebelum melangkah lebih jauh membahas proses pelaksanaan pendaftaran tanah maka perlu diuraikan bahwa jumlah keseluruhan penduduk Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan dengan detail jumlah rasio jenis kelamin menurut Desa di Kecamatan Gubug terkait pendaftaran tanah, sebagai berikut :⁸⁴

⁸³ Adrian Sutedi, *Ibid.*, hlm. 59.

⁸⁴ Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Grobogan dan Kecamatan Gubug

| No. | Desa | Laki-Laki | Perempuan | Jumlah | Rasio Jenis Kelamin |
|-----------------|--------------|-----------|-----------|--------|---------------------|
| 1. | Penadaran | 2 506 | 2 470 | 4 976 | 101.46 |
| 2. | Gelapan | 965 | 946 | 1 911 | 102.01 |
| 3. | Ngroto | 2 795 | 2 757 | 5 552 | 101.38 |
| 4. | Ginggangtani | 2 069 | 2 075 | 4 144 | 99.71 |
| 5. | Jeketro | 1599 | 1 588 | 3 187 | 100.69 |
| 6. | Saban | 1198 | 1 180 | 2 378 | 101.53 |
| 7. | Mlilir | 1991 | 2 017 | 4 008 | 98.71 |
| 8. | Kemiri | 1 734 | 1 772 | 3 506 | 97.86 |
| 9. | Papanrejo | 1 282 | 1 291 | 2 573 | 99.30 |
| 10. | Kunjeng | 1 764 | 1 710 | 3 474 | 103.16 |
| 11. | Trisari | 1526 | 1 531 | 3 057 | 99.67 |
| 12. | Kuwaron | 4 465 | 4 513 | 8 978 | 98.94 |
| 13. | Rowosari | 1 378 | 1 430 | 2 808 | 96.36 |
| 14. | Gubug | 4 690 | 4 779 | 9 469 | 98.14 |
| 15. | Pranten | 1080 | 1 072 | 2 152 | 100.75 |
| 16. | Jatipecaron | 1 231 | 1 194 | 2 425 | 103.10 |
| 17. | Baturagung | 3 071 | 3 060 | 6 131 | 100.36 |
| 18. | Tambakan | 1 846 | 1 791 | 3 637 | 103.07 |
| 19. | Ringinkidul | 950 | 959 | 1 909 | 99.06 |
| 20. | Ringinharjo | 2 021 | 1 937 | 3 958 | 104.34 |
| 21. | Tlogomulyo | 2 741 | 2 744 | 5 485 | 99.89 |
| Kecamatan Gubug | | 42 902 | 42 816 | 85 718 | 100.20 |

Sumber : Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Grobogan dan Kecamatan Gubug

Sedangkan berdasarkan jumlah luas wilayah menurut Desa dan penggunaan lahan di Kecamatan Gubug :⁸⁵

| No. | Desa | Lahan Pertanian (Lahan Sawah) | Lahan Pertanian (Lahan Bukan Sawah) | Lahan Bukan Pertanian | Luas Wilayah |
|-----|--------------|----------------------------------|--|-----------------------|--------------|
| 1. | Penadaran | 9.70 | 958.53 | 88.77 | 1.057 |
| 2. | Gelapan | 51.00 | 273.76 | 82.24 | 407 |
| 3. | Ngroto | 149.00 | 26.00 | 160.00 | 335.004 |
| 4. | Ginggangtani | 19.59 | 108.79 | 106.62 | 235.005 |
| 5. | Jeketro | 190.00 | 12.28 | 68.88 | 271.006 |
| 6. | Saban | 103.68 | 14.12 | 80.20 | 198.007 |
| 7. | Mlilir | 156.50 | 32.72 | 130.78 | 320.008 |
| 8. | Kemiri | 114.76 | 33.32 | 71.92 | 220.009 |
| 9. | Papanrejo | 90.00 | 59.00 | 79.00 | 228.010 |
| 10. | Kunjeng | 253.00 | 11.13 | 30.87 | 295.011 |
| 11. | Trisari | 164.15 | 23.44 | 89.42 | 277.012 |
| 12. | Kuwaron | 240.00 | 8.00 | 232.00 | 480.013 |
| 13. | Rowosari | 268.10 | 18.80 | 57.10 | 344.014 |
| 14. | Gubug | 200.27 | 15.21 | 186.53 | 402.015 |
| 15. | Pranten | 122.40 | 3.92 | 77.68 | 204.016 |
| 16. | Jatipecaron | 106.00 | 7.23 | 73.77 | 187.017 |
| 17. | Baturagung | 270.72 | 85.83 | 63.45 | 420.018 |
| 18. | Tambakan | 208.00 | 25.00 | 62.00 | 295.019 |
| 19. | Ringinkidul | 105.00 | 6.00 | 47.00 | 158.020 |

⁸⁵ Badan Pusat Statistik Kabupaten Grobogan dan Kecamatan Gubug

| | | | | | |
|--------|-------------|--------|-------|--------|---------|
| 20. | Ringinharjo | 229.57 | 19.32 | 109.12 | 358.021 |
| 21. | Tlogomulyo | 262.02 | 26.79 | 131.25 | 420 |
| Jumlah | | 3.313 | 1.769 | 2.029 | 7.111 |

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Grobogan dan Kecamatan Gubug

Dengan “Luas Wilayah menurut Penggunaan Lahan di Kecamatan

Gubug :⁸⁶

| No. | Penggunaan Lahan | Luas (ha) | Persentase (%) |
|------|-----------------------|-----------|----------------|
| I. | Lahan Pertanian | 5 082.65 | 71.47 |
| 1. | Lahan Sawah | 3 313.46 | 46.59 |
| 1.1. | Irigasi Teknis | 2 785.52 | 39.17 |
| 1.2. | Irigasi 1/2 Teknis | 302.30 | 4.25 |
| 1.3. | Irigasi Sederhana | 88.70 | 1.25 |
| 1.4. | Irigasi Desa/Non PU | 0.00 | 0.00 |
| 1.5. | Tadah Hujan | 136.94 | 1.93 |
| 1.6. | Pasang Surut | 0.00 | 0.00 |
| 2. | Lahan Bukan Sawah | 1 769.19 | 24.88 |
| 2.1. | Tegal/Kebun | 586.29 | 8.24 |
| 2.2. | Padang Rumput | 0.00 | 0.00 |
| 2.3. | Hutan Rakyat | 0.00 | 0.00 |
| 2.4. | Hutan Negara | 1 182.90 | 16.63 |
| 2.5. | Perkebunan | 0.00 | 0.00 |
| 2.6. | Rawa-rawa | 0.00 | 0.00 |
| 2.7. | Tambak | 0.00 | 0.00 |
| 2.8. | Kolam | 0.00 | 0.00 |
| II. | Lahan Bukan Pertanian | 2 028.60 | 28.53 |
| | Rumah dan Pekarangan | 1 601.50 | 22.52 |

⁸⁶ Badan Pusat Statistik Kabupaten Grobogan dan Kecamatan Gubug

| | | |
|------------------------|----------|--------|
| Tanah lainnya | 427.10 | 6.01 |
| Jumlah Kecamatan Gubug | 7 111.25 | 100.00 |

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Grobogan dan Kecamatan Gubug

Dengan jumlah penduduk yang cukup banyak ini tentu diperlukan lahan atau tanah yang cukup tempat tinggal. Namun tanah sebagai tempat tinggal belum banyak yang disertipikatkan sebagai upaya memperoleh kekuatan hukum. Hal ini terlihat yang memiliki sertipikat kurang lebih berjumlah 25-45% sedangkan presentase yang belum memiliki sertipikat tanah relatif banyak yaitu 55-75%.⁸⁷

Hal tersebut memiliki keterkaitan dengan teori kepastian hukum serta perlindungan hukum yang digunakan oleh penulis dalam keterkaitan dengan mengevaluasi maupun menganalisis sebuah penelitian ini dalam mengetahui pelaksanaan pendataran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sangat penting untuk diterapkan dalam masyarakat agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan tentang kesadaran pemahaman pensertipikat yang memiliki arti sangat penting.

Dengan banyaknya masyarakat Desa di Kecamatan Gubug yang masih belum melakukan sertipikat dikarenakan adanya faktor ekonomi, kesadaran masyarakat yang belum memahami pentingnya sertipikat dan

⁸⁷ Wawancara dengan Kuspriyati selaku Sektretaris Kecamatan Gubug, 02 Desember 2021.

proses kepengurusan yang dirasa sangat sulit menjadi hal penting bagi ketidakpedulian masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa 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.

Merujuk dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Pendaftaran dilaksanakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka oleh pihak yang bersangkutan. Pendaftaran tersebut menurut ayat (2) Pasal 14, meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
4. Pembuatan daftar tanah;
5. Pembuatan surat ukur.

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia termasuk di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan yang tidak dilakukan secara sistematis, pelaksanaannya dapat dilakukan dengan secara sporadik, dimana yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Dengan permohonan pendaftaran tanah oleh yang bersangkutan, diajukan kepada Kantor

Pertanahan setempat dan mengisi formulir yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan. Dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah tersebut, pemohon harus menyertakan bukti kepemilikan tanah yang bersifat tertulis, jika bukti-bukti tertulis tidak ada dan tidak lengkap, maka pembuktian mengenai kepemilikan dilakukan dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan orang yang dianggap dituakan di daerah tersebut dan dapat dipercaya dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menerangkan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Tiap-tiap hak yang didaftarkan, dibuatkan Buku Tanah. Oleh karena yang digunakan adalah *Gronboek* stelsel, yaitu suatu sistem untuk mencatat hal-hal yang berkaitan dengan segi yuridis. Buku tanah ini berupa sebuah isian yang memuat segala keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak. Disamping itu, hak-hak yang harus didaftar dan dibukukan adalah hak-hak dalam arti luas yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit.⁸⁸

Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku tanah yang dijilid. Bentuk buku tanah dan cara mengisinya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Buku tanah berbeda dengan dengan buku dalam pengertian bahasa. Buku tanah merupakan lembaran beberapa kertas yang memuat daftar isian dan kolom-kolom.

⁸⁸ Damsisik Justitia, "Cara Pendaftaran Tanah", (*Online*), (<http://damsikjustitia.blogspot.co.id/2010/04/cara-pendaftaran-tanah.html/>), diakses tanggal 04 Desember 2021).

Satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Tiap-tiap hak atas tanah yang sudah dibukukan itu diberi nomor urut menurut macam-macam hak atas tanah yang ada di desa/kelurahan yang bersangkutan.

Untuk tiap-tiap hak yang dibukukan itu, dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini, dibuatkan surat ukur sebagai yang dijelaskan terlebih dahulu. Selain buku tanah itu dan surat ukur tanah setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan, yang disebut sertipikat.

Pembuktian diberikan oleh salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertipikat sementara tersebut. Bahwa sertipikat sementara mempunyai fungsi sebagai sertipikat artinya bahwa jika menurut sesuatu ketentuan wajib diperlihatkan sertipikat, maka dapatlah dipakai sertipikat sementara tersebut.⁸⁹

Langkah-langkah dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sporadik, sebagai berikut :

A. Instansi penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan tugas pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh kepala kantor pertanahan di daerah-daerah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor

⁸⁹ *Loc. Cit.*, Damsisik Justitia.

pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Dalam hal ini pendaftaran tanah sistematis kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia Adjudikasi. Penunjukan Panitia Adjudikasi untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sistematis dimaksud agar tugas-tugas rutin para kepala kantor pertanahan tidak terganggu, mengingat kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal.⁹⁰

⁹⁰ Rouf Ibnu Muthi, "Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah", (*Online*), (<http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html/>, diakses tanggal 04 Desember 2021).

B. Pelaksanaan pendaftaran tanah

Menurut Pasal 12 ayat 1 menjelaskan tentang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik,
- b. pembuktian hak dan pembukuannya,
- c. penerbitan sertipikat,
- d. penyajian data fisik dan data yuridis,
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

C. Persyaratan pendaftaran tanah

Persyaratan pendaftaran tanah bagi permohonan dianjurkan terlebih dahulu melakukan konsultasi terhadap pihak Kantor Pertanahan atau orang-orang yang sudah melakukan pendaftaran tanah terkait dokumen-dokumen apa saja yang harus disertakan pada saat melakukan permohonan pendaftaran, tujuannya agar memperlancar kegiatan permohonan pendaftaran tanah agar terhindar dari persyaratan tidak lengkap. Dalam hal persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh permohonan pendaftaran tanah sesuai dengan aturan Kantor Pertanahan, sebagai berikut :⁹¹

- a. Mengisi blangko permohonan pendaftaran, yang terdiri dari :

(1). Surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten Grobogan (di tanda tangani pemohon /kuasanya).

⁹¹ Wawancara dengan Muslani selaku Kepala Seleksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, 06 Desember 2021.

- (2). Surat keterangan dari kepala Desa tentang pemilikan bidang tanah yang dimiliki pemohon (ditanda tangani Kepala Desa).
 - (3). Surat pernyataan bahwa bidang tanah yang akan didaftarkan belum ada tanda bukti hak atau sertipikat (ditanda tangani pemohon dan Kepala Desa).
 - (4). Kutipan Daftar Buku C Desa (ditanda tangani oleh Kepala Desa).
 - (5). Berita Acara Kesaksian Kepemilikan bidang tanah (ditanda tangani 2 orang saksi, seorang Sekertaris Desa dan Seorang Perangkat Desa).
 - (6). Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (ditanda tangani pemohon dan 2 orang saksi, Sekertaris Desa dan Perangkat Desa).
 - (7). Surat Pernyataan Atas Batas dan Luas Tanah (ditanda tangani Pemohon di yang dibubuhi materai).
- b. Fotokopi KTP Pemohon yang dilegalisir oleh Kelurahan / Kepala Desa
 - c. Asli surat bukti pemilikan tanah Girik / Petuk C / Letter C yang memuat Nomor Persil/ Nomor Patok, Klas, Luas bidang tanah.
 - d. Bukti Pemilikan tanah, meliputi :
 - (1). Apabila diperoleh dari hibah / jual beli sebelum Tahun 1997 melampirkan surat pernyataan hibah / jual beli, apabila diperoleh setelah Tahun 1997 melampirkan Akta Notaris
 - (2). Apabila diperoleh dari waris, maka melampirkan surat keterangan waris dan surat pernyataan pembagian waris.
 - e. Surat Kuasa, apabila permohonan tanah di kuasakan kepada PPAT.

f. Mengisi blanko Daftar Isian 201 (Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas) yang di isi oleh pihak dari Desa.

Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud di atas tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal 23 PP No. 24 tahun 1997 tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan :

a) Surat pernyataan dari permohonan yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- (1). bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya. Sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih ;
- (2). bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik ;

- (3). bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ;
 - (4). bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa ;
 - (5). bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penanda tangan bersedia dituntut dimuka persidangan secara pidana maupun perdata karena memberi keterangan / atas kesaksian palsu yang diberikan.
- b) Keterangan dari Kepala Desa / Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan dinas.

D. Prosedur pendaftaran tanah

Masyarakat Khususnya Desa khususnya di Kecamatan Gubug harus melakukan prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi sebagai berikut :⁹²

⁹² Wawancara dengan Muslani selaku Kepala Seleksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, 06 Desember 2021.

- (a). Pemilik atau ahli waris atau pembeli tanah tersebut mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan sesuai tempat letak tanah melalui loket dengan mengisi formulir.
- (b). Membayar biaya, diantara lain :
 - 1. Pengukuran dan pemetaan.
 - 2. Pemeriksaan tanah (biaya yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan).
- (c). Pemeriksaan data fisik meliputi penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran dan pemetaan oleh petugas yang ditunjuk.
- (d). Penelitian data yuridis bidang tanah, apabila bukti-bukti tertulis tidak lengkap maka penelitian oleh Panitia A yang bertugas, sebagai berikut:
 - (1). Meneliti data yuridis bidang tanah bagi yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah secara lengkap.
 - (2). Melakukan pemeriksaan laporan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon.
 - (3). Mencatat sanggahan atau keberatan dan hasil penyelesaiannya.
 - (4). Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.
- (e). Daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di Kantor Pertanahan dan kantor

Desa/Kelurahan letak tanah selama enam puluh (60) hari berturut-turut.

- (f). Setelah jangka waktu pengumuman berakhir dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap isi pengumuman maka data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut kemudian disahkan oleh Kantor Pertanahan dalam suatu berita acara.
- (g). Selanjutnya dilakukan pendaftaran pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan, lalu menerbitkan sertipikat hak milik tanah yang dimaksud.

E. Proses prosedur pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Desa Kecamatan Gubug

Dalam hal persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh permohonan pendaftaran tanah sesuai dengan aturan Kepala Desa atau Kelurahan, sebagai berikut :

- (1). Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon yang harus dilegalisir oleh Kepala Desa/Kelurahan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam pemalsuan identitas.
- (2). Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang bumi dan bangunan pemohon serta harus dilegalisir oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- (3). Kemudian setelah syarat-syarat tersebut lengkap maka Kepala Desa/Kelurahan membuat surat bukti kepemilikan tanah berupa letter C maupun letter D yang dimana pemohon harus mengisi

formulir yang telah disediakan dalam blanko permohonan pengakuan hak oleh Kepala Desa/Kelurahan.

- (4). Kemudian letter C maupun letter D ditulis dalam buku besar yang berisi tentang daftar tanah di wilayah desa tersebut yang hanya dikuasai oleh Kepala/Kelurahan yang bersangkutan. Dokumen letter C maupun letter D merupakan dokumen rahasia yang tidak sembarangan orang boleh memakai maupun melihat.
- (5). Letter C maupun letter D harus dilegalisir oleh Kepala Desa/Kelurahan berisi tentang jenis tanah, nomor buku letter C, nomor persil, kelas, luas, keterangan serta nama pemilik tanah berdasarkan yang ada di buku letter C tersebut.
- (6). Pemohon harus mengisi formulir surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah memuat identitas pemohonon seperti KTP, mencantumkan batas-batas tanah seperti batas tanah sebelah utara, timur, selatan dan barat, serta harus memuat berita acara kesaksian bidang tanah harus ditanda tangani pemohon harus menyertakan saksi-saksi sebanyak dua orang saksi beserta tanda tangan saksi serta menyertakan materai Rp. 10.000,-.
- (7). Surat pernyataan bahwa tanah yang dimohon tidak dalam sengketa atau tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain. Berisi mengenai keterangan riwayat tanah berupa hak tanah sebelum tahun 1960 dan sesudah tahun 1960 berupa letak tanah, batas tanah, luas

tanah serta jenis tanah. Kemudian surat pernyataan ini dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan beserta tandatangan.

(8). Kemudian langkah selanjutnya pemohon bisa mengajukan proses pendaftaran melalui Kantor Pertanahan maupun pihak PPAT.

2. Hambatan dan solusi yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan

2.1. Hambatan yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, tidak terlepas dari adanya peran serta masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Namun demikian, masyarakat juga mengalami hambatan-hambatan sehingga tugas pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan dengan maksud dan harapan yang diinginkan.

Hal tersebut memiliki keterkaitan dengan teori kepastian hukum serta perlindungan hukum yang digunakan oleh penulis dalam keterkaitan dengan mengevaluasi maupun menganalisis sebuah penelitian ini dalam mengetahui hambatan dan solusi yang dihadapi terkait problematika pelaksanaan pendataran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan. Dikarenakan harus jelas dan ada kepastian hukum terkait kesadaran pemahaman pensertipikat yang sangat penting

untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum yang jelas dalam hal hambatan-hambatan yang ada di masyarakat setempat tentang tanah adat yang belum memiliki sertifikat.

Berikut ini hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan, sebagai berikut :

- a. Biaya yang dirasakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terlalu tinggi sehingga masyarakat Desa khususnya di Kecamatan Gubug tersebut yang kurang mampu enggan untuk mensertipikatkan tanahnya.
- b. Dalam hal ini mereka menganggap bahwa dengan hanya memiliki petak pajak maka hak seseorang atas tanahnya sudah dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di desa.
- c. Mayoritas masyarakat tingkat pendidikan masih relatif rendah, sehingga kurang mengetahui dan menyadari akan arti penting dan manfaat dengan mensertipikatkan tanahnya.
- d. Terdapatnya kegiatan pembiayaan di dalam Standar Operasi Pengaturan dan Pelayanan yang belum ada aturan hukum yang jelas.
- e. Masyarakat Desa di Kecamatan Gubug tersebut merasakan pengurusan pendaftaran tanah proses yang berbelit-belit dan waktu yang lama sehingga membuat masyarakat malas untuk mengurus.
- f. Pada proses jual beli tanah adat belum dilakukan masyarakat Desa banyak yang belum melakukan balik nama.
- g. Dengan keadaan sekarang pemilik tanah merasa telah mendapat perlindungan hukum karena selain diakui oleh pemerintah (melalui pembayaran PBB), haknya juga diakui oleh Kepala Desa dan masyarakat adat setempat.
- h. Masyarakat beranggapan bahwa tanah warisan sebaiknya tidak boleh diubah statusnya, sehingga dibiarkan seperti sedia kala dan tidak perlu balik nama.
- i. Menurut masyarakat masih beranggapan bahwa tanah bukan merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomis bagi mereka tetapi lebih cenderung mempunyai nilai magis religius.
- j. Proses balik nama tanah waris sangat sulit karena ahli waris tersebut bertempat tinggal dimasing-masing daerah jadi hal tersebut dibiarkan seperti sedia.

Sedangkan dari segi masyarakat desa di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan terkait hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik:

1. Terjadinya persengketaan tentang batas tanah dengan tanah orang yang berbatasan.
2. Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah, maka masyarakat merasa enggan untuk melakukan proses pensertipikatan tanahnya karena biaya pendaftaran yang menurut mereka dianggap memerlukan biaya yang relatif mahal dan memakan waktu yang lama.
3. Dengan berlandaskan luas tanah terlalu kecil yang dimilikinya, sehingga mereka malas untuk melakukan proses pensertipikatan.
4. Kurangnya surat bukti pemilikan tanah.
5. Apabila salah seorang dari pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah kita tidak ada di tempat atau tidak bisa menyaksikan melihat langsung pengukurannya, maka itu akan dapat menghambat proses pengukurannya.
6. Proses yang terlalu lama dalam pendaftaran tanah.

Hambatan juga sering terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam melakukan proses pendaftaran tanah, seperti:

a. Kesadaran Masyarakat

Pengetahuan masyarakat yang masih terbatas terhadap prosedur pendaftaran tanah yang dirasakan terlalu rumit dan melalui proses yang sulit dipahami dari dalam masyarakat itu sendiri karakter masyarakat yang merasa belum berkepentingan atas tanah yang dimiliki sehingga masyarakat belum berkepentingan dengan sertipikat. Sumber Daya Manusia yang kurang tinggi yang masih menganggap bahwa sertifikat tidaklah penting.

b. Sistem komputerisasi yang belum sempurna

Untuk mengoptimalkan kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah maka menggunakan teknologi komputerisasi. Program dari sistem pendaftaran secara komputerisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan belum banyak dipahami oleh seluruh pihak. Kemampuan masing-masing personel berbeda-beda baik dari pengetahuan di bidang program yang digunakan, maupun penggunaan program, sehingga apabila terjadi error/kerusakan, maka akan menghadapi kendala dan berpengaruh terhadap kegiatan pelaksanaan kerja.

c. Kurangnya tenaga teknis operasional

Dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sudah memiliki peralatan teknis operasional yang cukup memadai, namun masih ada kekurangan personel dalam kegiatan pengukuran secara GPS karena keterbatasan jumlah pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang secara khusus menangani masalah ini dan keterbatasan sarana dan prasarana seperti kendaraan operasional, gedung kantor (ruang tempat kerja dan ruang penyimpanan warkah), komputer peta pendaftaran dan lain-lain.

Dari uraian dan informasi yang didapat di Kecamatan Gubug maka peneliti dapat menganalisis sebagai berikut :

- a) Kesadaran masyarakat desa khususnya di Kecamatan Gubug terkait manfaat dan pentingnya sertipikat tanah

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Pada umumnya kurang masih banyak yang belum memahami fungsi dan kegunaan sertipikat sehingga pengetahuan masyarakat yang masih terbatas terhadap prosedur pendaftaran tanah yang dirasakan terlalu rumit dan melalui proses yang sulit dipahami. Hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, maka mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Apabila jika ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

b) Mahalnya Biaya Sertipikat Tanah

Mahalnya biaya sertipikat tanah dirasakan oleh masyarakat Desa khususnya di Kecamatan Gubug, karena sebagian penduduk masyarakat mayoritas bermata pencaharian sebagai petani atau buruh tani. Oleh karena itu hal ini merupakan salah satu sebab tanah Kecamatan Gubug banyak yang belum besertifikasi.

Biaya yang dimaksud di atas meliputi biaya pengukuran, pendaftaran tanah, pemeriksaan oleh panitia A dan lain-lain. Masyarakat yang ingin membuat sertipikat tanah merasakan sangat tingginya biaya dalam pembuatan sertipikat dan terlalu banyak prosedur-prosedur dalam pembuatan sertipikat yang harus mereka lakukan serta masih banyak oknum-oknum yang mencari keuntungan dalam pembuatan sertipikat.

Seperti diketahui pejabat yang melaksanakan pengukuran terdiri dari satu tim yang jumlahnya lebih dari satu orang. Apabila diadakan suatu pengukuran atas tanah tertentu, maka pejabat yang bersangkutan memerlukan biaya-biaya tambahan selama pejabat berada di lokasi pengukuran. Semua biaya itu dibebankan kepada si Pemohon pendaftaran tanah.

Dengan demikian melihat kondisi tersebut, maka dalam hal pengurusan sertipikat harus sesuai dengan asas sederhana karena dengan adanya asas sederhana ini, semua orang yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah dapat dengan cepat mendapatkan haknya seperti halnya dalam pengurusan sertipikat. Selain itu agar para pemegang hak atas tanah mudah memahami ketentuan-ketentuan yang ada mengenai prosedur pendaftaran tanah tanpa berbelit-belit dan harus mengeluarkan biaya banyak. Oleh sebab itu masyarakat lebih memilih program dari pemerintah adalah PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) karena untuk lebih meringankan biaya dalam sertipikat tanah.

c) Kewajiban masyarakat terkait pajak dalam kegiatan pendaftaran tanah

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur didalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka akan dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

Menurut segi Undang-undang Nomor 2 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyebutkan bahwa, yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat tanah dan bangunan. Masyarakat sering beranggapan bahwa apabila mereka melakukan pendaftaran tanah maupun peralihan hak tanah di hadapan pejabat PPAT atau di Kantor Pertanahan setempat maka mereka harus membayar pajak yang mahal atas tanah yang dialihkan tersebut sehingga mereka merasa enggan bahkan cenderung mengabaikan masalah pendaftaran tanah tersebut. Mereka lebih memilih untuk tidak memiliki sertipikat tanah maupun akta jual beli daripada harus membayar pajak yang menurut mereka cukup mahal.

d) Lamanya Pembuatan Sertipikat

Masyarakat Desa khususnya di Kecamatan Gubug beranggapan bahwa mengurus sertipikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Dalam hal ini jangka waktu pembuatan sertipikat paling cepat 3 atau

4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai. Lamanya proses pembuatan sertipikat tanah bagi masyarakat berakibat pada beberapa orang tidak mau lagi untuk mengurusnya. Tindakan tersebut dikarenakan mayoritas tingkat pendidikan masyarakat relatif rendah, sehingga kurang mengetahui dan menyadari akan arti penting dan manfaat dengan sertipikat tanah.

Oleh karena itu masyarakat menganggap bahwa dengan memiliki petuk pajak maka hak atas tanahnya sudah dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di desa. Dikarenakan hal pengurusan dirasakan proses yang berbelit-belit dan panjang sehingga membuat masyarakat khususnya di daerah pedesaan malas untuk mengurus.

e) Masyarakat desa khususnya di Kecamatan Gubug beranggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

Hal ini sering terjadi kurangnya mengetahui fungsi dan kegunaan sertipikat, sebagian besar beranggapan bahwa alat bukti yang dimiliki selama ini seperti surat keterangan camat/kepala desa, atau tanpa alat bukti tertulis atau tanah-tanah yang sudah terdaftar bermakna jika tanah itu sudah ada suratnya asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintah tetapi masyarakat sekitar tanah mengakuinya merupakan alat bukti hak yang kuat. Apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah tersebut sehingga keyakinan tersebut akan semakin kuat. Padahal semua tanah yang

dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

f) Adanya perselisihan antara warga pemilik tanah

Banyak juga perselisihan antara warga pemilik tanah baik berkaitan batas-batas juga antara ahli waris dimana banyak tanah yang belum dibagikan oleh orang tua sehingga terjadi perebutan ahli waris dan adanya tanah yang sudah di jual belum dibuatkan surat jual beli sehingga mengakibatkan terjadinya saling klaim.

Hal tersebut melibatkan sebagian masyarakat sebagai korban yang awam akibat ketidaktahuan mereka terhadap hukum positif, namun pada kenyataannya banyak masyarakat di daerah perdesaan bahkan tidak sedikit pula masyarakat kota telah menguasai tanah secara turun temurun akan tetapi tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanah-tanah mereka.⁹³

Masalah pertanahan yang muncul ke permukaan, tidak sekedar membutuhkan suatu penanganan penyelesaian konflik dan sengketa yang mampu memberikan keadilan kepada korban dan para pihak lainnya, akan tetapi persoalan yang sangat mendasar adalah dibuktikannya suatu bukti kepemilikan Hak Atas Tanah yang memberikan kepastian hukum. Latar belakang munculnya konflik-konflik pertanahan disebabkan oleh tidak adanya kepastian hukum atas produk sertipikat Hak Atas Tanah itu sendiri. Sertipikat tanah adalah bukti yang kuat akan tetapi pemerintah atau Negara tidak menjamin kepastian hukumnya. Sehingga banyak bermunculan

⁹³ Widhi Handoko, *Lop. Cit.*, hlm. 8-9.

sengketa dan konflik pertanahan, secara empiris dapat dilihat dari hubungan sosial, religi, keberlanjutan komunitas masyarakat dan juga harga diri dan martabat manusia (*Human Dignity*).

Persoalan yang terkait dengan perilaku pendaftaran tanah lainnya adalah adanya biaya-biaya tidak resmi dalam pengurusan pendaftaran hak atas tanah seperti biaya di luar ketentuan negara atas pensertipikatan tanah, secara biaya-biaya lain merupakan pungutan tidak resmi yaitu uang pungli atau usil (pungutan liar/uang siluman). Uang pungli tersebut adalah biaya percepatan pengecekan sertipikat, biaya percepatan pendaftaran hak tanggungan, biaya percepatan roya, biaya percepatan balik nama hibah atau waris, uang saku petugas ukur, biaya percepatan pengukuran dan pembuatan gambar situasi, biaya percepatan kepada panitia A atau panitia konversi atas pensertipikatan tanah-tanah negara maupun tanah-tanah adat yang berstatus alas haknya surat letter D atau surat C Desa (pethuk pajak). Model *patalogi* terbaru juga terjadi misalnya kelangkaan blangko akta jual beli, akta SKMHT, akta hak tanggungan, akta hibah, telah dijadikan lahan pungli dan lain-lainnya biaya tidak resmi yang dianggap sebagai biaya jasa percepatan dan dipandang sebagai hal yang biasa atau kewajaran.⁹⁴

Kenyataan tersebut diatas menimbulkan masalah keadilan bagi korban dan kepastian hukum bagi para pihak sehingga terjadi berbagai akibat negatif (*multy flyer effect*) di antaranya terjadinya kesenjangan sosial, kemiskinan dan ketidakadilan sosial lainnya. Konflik tersebut

⁹⁴ Widhi Handoko, *Lop. Cit.*, hlm.10-12.

disebabkan oleh faktor pilihan penggunaan *stelsel publisitas negatif* (berunsur positif) sebagai salah satu bagian dari kebijakan hukum pertanahan pada sistem birokrasi dan pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional.

Pada prinsipnya kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia (*maintanance*). Pada kegiatan *initial registration* terdapat 3 pokok kegiatan, yaitu bidang fisik (teknik kadastral), bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Sedangkan pada sistem pemeliharaan data (*maintanance*) dilakukan apabila terjadi perubahan data pada data fisiki dan yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan.⁹⁵

2.2. Solusi yang dihadapi dalam problematika pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan

Mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik masih banyak masyarakat melakukan pendaftarannya dengan perantaran Kepala Desa. Kerangka pelaksanaan hukum berkenaan dengan pencapaian tujuan penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan Hak Atas Tanah, nilai-nilai tersebut melahirkan prinsip dasar yang dapat dituang dalam peraturan perundang-undangan maupun kebijakan pemerintah. Adapun

⁹⁵ Widhi Handoko, *Lop. Cit.*, hlm.12-13.

prinsip dasar dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan Hak Atas Tanah, antara lain:⁹⁶

- a. Kepercayaan merupakan prinsip yang bersumber dari ajaran agama yang dianut oleh masing-masing warga Negara Indonesia.
- b. Keseimbangan merupakan prinsip yang memperhatikan hubungan antar pribadi pemilik atau memanfaatkan lahan dengan pihak lain atau kepentingan umum dengan Negara.
- c. Memelihara dan meningkatkan kualitas tanah.

Dimana penyelenggaraan Pendaftaran Tanah tidak lepas dari fungsi pengukuran dan pemetaan yang tujuannya adalah untuk menghasilkan surat ukur yang akan menjadi kelengkapan sertipikat bukti hak atas tanah. Oleh karena itu untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah milik adat secara sporadik di Kecamatan Gubug yang dilakukan yaitu :

- a. Kesadaran masyarakat Desa terkait manfaat dan pentingnya sertipikat tanah

Upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan cara Kepala Desa dan jajarannya memberikan informasi, pemahaman dan sosialisasi terkait dengan tata cara pendaftaran tanah yang baik sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tujuannya agar masyarakat Desa khususnya di Kecamatan Gubug bisa mendapatkan kekuatan hukum pembuktian kepemilikan atas sertipikat tanahnya tersebut. Kemudian pihak Kantor Pertanahan turut serta

⁹⁶ Widhi Handoko, *Lop. Cit.*, hlm. 305-306.

memberikan informasi dan sosialisasi terkait pendaftaran tanah serta biaya pendaftaran tanah agar masyarakat desa setempat mendapat sertipikat sebagai landasan hukum bukti kepemilikan yang kuat.

b. Mahalnya biaya sertipikat tanah

Upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terkait mahalanya sertipikat tanah bagi masyarakat khususnya Desa yang ekonominya lemah maka untuk bisa disarankan mengikuti sertipikat gratis pemerintah adalah program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).⁹⁷ Jika masyarakat Desa khususnya di Kecamatan Gubug memiliki cukup biaya melakukan pendaftaran tanah maka segera untuk bisa melakukan pembuatan sertipikat kepada Notaris-PPAT atau Kantor Pertanahan.

c. Masyarakat Desa khususnya di Kecamatan Gubug terkait dalam kegiatan pendaftaran tanah

Agar pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan harga tanah saja untuk penentuan NJOP.

d. Lamanya pembuatan sertipikat

Lamanya pembuatan sertipikat tanah dikarenakan faktor masyarakat beberapa pendidikan relatif rendah dan pemahaman jangka waktu pembuatan sertipikat, maka upaya yang tepat untuk mengatasi

⁹⁷ PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah supaya diberikan informasi dan solusi arahan terkait jangka waktu pembuatan sertipikat dan mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktian sertipikat tanah yang kuat.

- e. Masyarakat Kecamatan Gubug beranggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

Dalam hal ini masih banyak yang beranggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat dikarenakan belum memahami dan mengetahui fungsi kegunaan sertipikat yang dimana masih menggunakan alat bukti yang kuat dari Camat atau Kepala Desa. Oleh karena peneliti memberikan solusi agar segera mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan kepastian hukum yang kuat dari perundang-undangan berlaku.

- f. Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat khususnya di Kecamatan Gubug terkait fungsi sertipikat tanah

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Nasional memberikan penyuluhan/sosialisasi kepada masyarakat khususnya di Kecamatan Gubug terkait pentingnya dalam sertipikat tanah. Dimana sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Beradasarakan uraian penjelasan-penjelasan penulisan hukum yang telah penulis kemukakan di muka dan dengan berlandaskan pada teori-teori maupun sumber-sumber penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik harus memenuhi beberapa syarat seperti blanko pendaftaran seperti surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan, surat keterangan kepemilikan bidang tanah, kutipan daftar buku C Desa, berita acara kesaksian kepemilikan bidang tanah, surat penguasaan fisik bidang tanah, surat pernyataan atas batas dan luas tanah yang dimana harus ditanda tangan dan dilegalisir oleh Kepala Desa/Kelurahan. Fotokopi KTP Pemohon dan surat bukti kepemilikan tanah letter C yang memuat Nomor Persil/ Nomor Patok, Klas, Luas bidang tanah dan harus dilegalisir. Mengisi blanko Daftar Isian 201 (Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas) yang diisi oleh pihak dari desa. Sedangkan pendaftaran tanah adat secara sporadik di Kematan Gubug masih menggunakan SPPT PBB sebagai kekuatan hukum di desa tersebut, kemudian cara mendaftarkan tanah di desa dengan memakai SPPT PBB dan KTP yang dilegalisir Kepala Desa/Kelurahan. Setelah itu Kepala Desa/Kelurahan

membuatkan surat bukti kepemilikan tanah berupa letter C dan langkah selanjutnya dapat mendaftarkan ke Kantor Pertanahan maupun PPAT.

2. Hambatan yang terjadi disebabkan oleh beberapa faktor seperti minimnya kesadaran masyarakat terkait manfaat dan pentingnya sertipikat, biaya sertipikat terlalu mahal, pajak terlalu tinggi, malas untuk mengurus sertipikat karena proses prosedurnya sangat rumit. Sedangkan upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kecamatan Gubug dengan cara memberikan informasi, pemahaman dan pentingnya tata cara pendaftaran yang baik dan jelas serta besarnya biaya melakukan sertipikat, serta jangka waktu proses pembuatan sertipikat agar masyarakat bisa melakukan proses pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai arahan informasi dan sosialisasi yang didapat, sehingga minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya semakin tinggi.

B. Saran

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Perlu untuk meningkatkan jumlah pegawai/tenaga ahli yang mengenai pendaftaran tanah dan mengoptimalkan kerja dalam lingkungan Kantor Pertanahan agar supaya kendala-kendala yang terdapat di dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dapat diminimalisirkan serta lebih giat memberikan informasi dan sosialisasi terhadap masyarakat terkait tata cara pendaftaran tanah yang baik dan benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Hendaknya masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah atau peralihan hak atas tanahnya dalam hal ini melalui jual beli, harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT setempat, sekaligus dilakukan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, agar peralihan hak tersebut mendapat jaminan kepastian hukum., serta masyarakat diharapkan untuk turut aktif dalam usaha kegiatan pendaftaran tanah agar dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Daftar Pustaka

a. Buku :

- A. Suriyaman Mustari Pide dan Sri Susyanti Nur, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Adat*, Pelita Pustaka, Makassar.
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan; Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Ed.Rev. Cet.12, Djambatan, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA (Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960)*, Alumni, Bandung.
- Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta.
- Indah Mahniasari, 2013, *Pendaftaran Tanah Adat*, Al' Adl, Volume V Nomor 9.
- Limbong Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Maria Alfons, 2010, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Universitas Brawijaya, Malang.

- Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Noeng Muhadjir, 1987, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rajawali, Jakarta.
- R. Roestandi Ardiwilaga, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, N.V. Masa Baru, Bandung.
- Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo, 1997, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Tundjung Herning Sitabuana, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Buku I, Universitas Diponegoro, Semarang.
- , 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Buku II, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Surabaya.
- , 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet. 2, Kencana, Jakarta.
- Theo Huijbers, 2007, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Cetakan ke-14, Kanisus, Yogyakarta.
- W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta.
- Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

b. Jurnal :

- Bambang Eko Muljono, 2016, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, dalam Jurnal Independent Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, Volume 4 Nomor 1.

Desi Apriani Dan Arifin Bur, 2021, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, dalam Jurnal Bina Mulia Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Volume 5 Nomor 2.

Desy Kosita Hallauw, Jenni Kristiana Matuankotta dan Novyta Uktolseja, 2020, *Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon*, dalam Jurnal SASI Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pattimura, Volume 26 Nomor 1.

Joshua Melvin Arung Labi, Sri Susyanti Nur dan Kahar Lahae, 2021, *Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan*, dalam Mulawarman Law Review Fakultas Hukum Universitas Mulawarman, Volume 6 Issue 1.

Kartika Widyaningsih, Budi Santoso dan Mujiono Hafidh P, 2019, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat*, dalam Jurnal Notarius Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 12 Nomor 2.

Maharidiawan Putra, 2015, *Keberadaan Tanah Adat Dan Tanah Negara Bagi Kepentingan Masyarakat*, dalam Jurnal Morality Fakultas Hukum Universitas PGRI Palangka Raya, Volume 2, Nomor 2.

Mohammad Jeffry Maulidi, M. Arba dan Kaharuddin, 2017, *Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah)*, dalam Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mataram, Volume V Nomor 3.

Muhammad Nadzir dan Suwandi, 2017, *Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah*,

dalam *Journal De Facto Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Balikpapan*, Volume 4 No. 1.

Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno dan Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, dalam *Jurnal Notarius Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro*, Volume 13 Nomor 2.

Ria Sintha Devi, 2019, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan*, dalam *Jurnal Rectum Fakultas Hukum Universitas Darma Agung*, Volume I Nomor 1.

Putu Tyo Maharyanto, 2017, *Pelaksanaan Konversi Tanah Bekas Milik Adat Di Kecamatan Tegallalang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, dalam *Jurnal Prasada, Magister Ilmu Hukum Universitas Warmadewa*, Volume 4 Nomor 1.

c. Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

d. Skripsi, Tesis dan Disertasi :

Agung Nugroho, 2013, *Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Terhadap Tanah Belum Terdaftar Jika Terjadi Sengketa*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang.

Tatiek Sri Djatmiati, 2002, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi PPS Unair, Surabaya.

Muchammad Mastur, 2004, *Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan PMNA/KA.BPN No. 9 Tahun 1999 Di Kabupaten Kudus*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Wisma Teguh Pambudiarta, 2011, *Kekuatan Hukum Tanah Bekas Milik Adat Dan Atau Yayasan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Skripsi, Surabaya.

e. Karya Yang Tidak Diterbitkan :

Bambang Sadono, 2011, "Hukum Agraria Lanjut", Materi PPT Hukum Agraria Lanjut Kuliah Ketiga Fakultas Hukum Universitas Semarang.

—————, 2011, "Hukum Agraria", Materi PPT Hukum Agraria Kuliah Kelima Fakultas Hukum Universitas Semarang.

—————, 2011, "Hukum Agraria", Materi PPT Hukum Agraria Kuliah Kesembilan Fakultas Hukum Universitas Semarang.

Supriyadi, 2015, "Hukum Agraria Lanjut", Materi Kuliah PPT Hukum Agraria Lanjut Fakultas Hukum Universitas Semarang.

f. Website :

Mutiara Putri Artha, Hukum Online.com,
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl6522/tanah-ulyat>
diakses pada tanggal 11 Oktober 2021 pukul 11.00.

g. Wawancara :

Wawancara dengan Kuspriyati selaku Sektretaris Kecamatan Gubug, 02
Desember 2021.

Wawancara dengan Muslani selaku Kepala Seleksi Penetapan Hak dan
Pendaftaran, 06 Desember 2021.