

**TESIS**  
**ANALISIS HUKUM TERKAIT STATUS KEPEMILIKAN TANAH ADAT**  
**YANG DIDAFTARKAN SECARA SPORADIK**  
**DI KOTA TUAL**

**Disusun dan diajukan oleh**

**ARI SADEWO**  
**B022181014**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**

**2022**

**HALAMAN JUDUL**

**ANALISIS HUKUM TERKAIT STATUS KEPEMILIKAN TANAH ADAT  
YANG DIDAFTARKAN SECARA SPORADIK DI KOTA TUAL**

***Legal Analysis Related To The Status Of Sporadic Registered  
Traditional Land Ownership In Tual City***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
Magister Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

**ARI SADEWO**

B022181014

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2022**

# TESIS

## ANALISIS HUKUM TERKAIT STATUS KEPEMILIKAN TANAH ADAT YANG DIDAFTARKAN SECARA SPORADIK DI KOTA TUAL

Disusun dan diajukan oleh:

**ARI SADEWO**

**B022181014**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 27 April 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama,**

**Pembimbing Pendamping,**



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
**NIP. 19641123 199002 2 001**



**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn**  
**NIP. 19840818 201012 1 005**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,**



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
**NIP. 19641123 199002 2 001**



**Prof. Dr. Fanda Patittingi, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19671231 199103 2 002**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Ari Sadewo  
N I M : B022181014  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang :S2

Menyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul “ANALISIS HUKUM TERKAIT STATUS KEPEMILIKAN TANAH ADAT YANG DIDAFTARKAN SECARA SPORADIK DI KOTA TUAL” adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain, Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 27 April 2022

Yang Menyatakan



Ari Sadewo

## KATA PENGANTAR

**“Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh”**

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu melimpahkan nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim senantiasa penulis curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad Rasulullah SAW sebagai pembawa rahmat dan suri tauladan bagi semesta alam, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“ANALISIS HUKUM TERKAIT STATUS KEPEMILIKAN TANAH ADAT YANG DIDAFTARKAN SECARA SPORADIK DI KOTA TUAL”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan suatu karya ilmiah tidaklah mudah, oleh karena itu tidak tertutup kemungkinan dalam penyusunan tesis ini terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan masukan, saran, dan kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan tesis ini.

Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik material maupun moril, maka tesis ini bisa diselesaikan saat ini.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus kepada kedua orangtua saya Ayahanda Ir. Ambon Rahbowo Ramididan Ibunda Hj. Kartini Ali serta Kakak saya dr. Ira Srihartini yang tidak pernah berhenti berdoa kepada Allah SWT dan atas dukungan yang tiada putusnya. sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di

Universitas Hasanuddin. terselesaikannya tesis ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu. M.A., selaku Rektor, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP. selaku Wakil Rektor I, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D, selaku Wakil Rektor II, Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes, selaku Wakil Rektor III, dan Bapak Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D, selaku Wakil Rektor IV. Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. Wakil Dekan I, Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. Wakil Dekan II, Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Pendamping, yang telah meluangkan waktunya dengan penuh perhatian dan kesabaran meluangkan waktunya, memberikan sumbangsih ilmu, dorongan, bimbingan, saran, serta arahan yang sangat bermanfaat dan membantu penulis selama penulisan tesis ini.
5. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Ibu Prof. Dr. A. Suriyaman M. Pide, S. H., M. Hum, dan Ibu Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana S.H., M.H. selaku tim penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran dalam penyusunan tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
7. Seluruh staff dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis.
8. Para narasumber yang telah memberikan kontribusi begitu besar dalam penyusunan tesis ini, Bapak Dasih Tjipto Nugroho, A.Ptnh., M.A.P. sebagai Kepala Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara, Bapak Julius Keriyoama sebagai Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara, Bapak Muhamad Alhadi Serang, SH. sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara, Bapak Djafar Tamher SE, Selaku *Rat Tuvle* ( Raja Tual), Bapak Bakri Raharusun sebagai Tokoh Adat Marga Raharusun Desa Fiditan
9. Teman dan Sahabat penulis yang selama ini terus menyemangati dan mendoakan untuk penulis, Tetangga Masa Kini, Scribae, Larvul Esport, BTP 128, Andi Ainun Magfirah Ramadhani, Galib Ali Bugis, Andika Efendi, Nur Qonitah Syamsul, Lisa Muslimin, Dandi Ramidi, Amir Kilmas, Idris Kilwoy, Aldi Kobarubun, Jailani Rahaor.
10. Teman-teman Mahasiswa Program Studi Kenotariatan khususnya angkatan 2018 semester ganjil, terimakasih atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini.

11. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Selain itu, penulis juga mengucapkan permohonan maaf yang sedalam-dalamnya jika penulis banyak melakukan kesalahan dan kekhilafan, baik dalam bentuk ucapan maupun tingkah laku, semenjak penulis menginjakkan kaki pertama kali di Universitas Hasanuddin hingga selesainya studi penulis. Semua itu adalah murni dari penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan dan kekhilafan.

Akhirnya, penulis berharap bahwa apa yang disajikan dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Semoga kesemuanya ini dapat bernilai ibadah di sisi-Nya, Amiin.

Sekian dan terima kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 27 April 2022

**ARI SADEWO**



## ABSTRAK

**ARI SADEWO** “*Analisis Hukum Terkait Status Kepemilikan Tanah Adat Yang Didaftarkan Secara Sporadik Di Kota Tual*”. (dibimbing oleh **Sri Susyanti Nur** dan **Muhammad Ilham Arisaputra**)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui eksistensi Tanah Adat yang bersifat Komunal di Kota Tual, Serta status dan kekuatan Hukum Atas Tanah Adat Komunal di Kota Tual yang didaftarkan secara Sporadik

Penelitian ini menggunakan penelitian Hukum Empiris. Lokasi Penelitian di Kota Tual yang merupakan tempat bermukimnya Masyarakat Adat Kei (*Evav*) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara, Teknik pengumpulan data, yakni wawancara dan studi kepustakaan.

Dari Hasil penelitian ditemukan (1) *Hukum Larvul Ngabal* merupakan Sistem hukum adat yang hidup dan berkembang dalam masyarakat Kota Tual yang hingga saat ini masih digunakan, *Ain ni Ain* sebagai falsafah hidup, Pemerintah Kota Tual mengakui sistem Hukum adat *Larvul Ngabal* dengan menerbitkan Perda No. 04 Tahun 2020 Tentang *Ratschap, Ohoi/Finua* (2) Sistem pemilikan tanah masyarakat Adat Kei di kota Tual adalah Komunal, seiring kebutuhan tanah dan bertambahnya jumlah penduduk sistem ini mulai terkikis menuju pemilikan tanah Individual. (3) Tanah Adat yang dimohonkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara saat ini hanya yang sudah menjadi kepemilikan individu, Sistem Pendaftaran Tanah sesuai PP 24 tahun 1997 tidak tercantum Tanah Adat/Ulayat sebagai Subjek pendaftaran, Namun pada Kantor Pertanahan Maluku Tenggara dalam mendaftarkan tanah Adat secara Sporadik melalui mekanisme Pendaftaran Pertama Kali dengan ketentuan Konversi diproses melalui Pengakuan Hak dan status hukumnya berubah menjadi tanah bekas Hak Adat menjadi tanah Hak Milik yang berkekuatan Hukum.

**Kata Kunci** : Hukum *Larvul Ngabal*, Tanah Komunal, Pendaftaran Tanah

## ABSTRACT

**ARI SADEWO**, *Legal Analysis Related To The Status Of Sporadic Registered Traditional Land Ownership In Tual City*, (guided by **Sri Susyanti Nur** and **Muhammad Ilham Arisaputra**)

This study aims to determine the existence of Communal Indigenous Land in Tual City, as well as the status and legal power of Communal Customary Land in Tual City which is registered sporadically.

This research uses empirical law research. Research location in Tual City which is the place where the Kei Indigenous People (*Evav*) live and the Southeast Mollucas District Land Office, Data collection techniques, namely interviews and literature study.

From the results of the study it was found (1) *Larvul Ngabal* Law is a customary law system that lives and develops in the Tual City community which is still used today, *Ain ni Ain* as a philosophy of life, the Tual City Government recognizes the *Larvul Ngabal* customary law system by issuing Regional Regulation No. 04 of 2020 About *Ratschap, Ohoi/Finua*(2) the land ownership system for the Kei Indigenous people in the city of Tual is Communal, as the need for land and the increasing number of residents, this system begins to erode towards individual land ownership / individual clan children. (3) Customary lands that are applied for at the Southeast Mollucas Regency Land Office currently only have become individual ownership, the Land Registration System according to PP 24 of 1997 does not list Customary/Ulayat Land as the subject of registration, but the Southeast Mollucas Land Office registers customary land sporadically through first time registration mechanism with the provision that the conversion is processed through the recognition of rights and the legal status changes from former customary rights land to property rights land with legal force.

**Keywords:** *Larvul Ngabal Law*, Communal Land, Land Registration

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	15
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	15
D. Orisinalitas Penelitian .....	16
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>21</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Tanah Adat .....	21
1. Pengertian Tanah.....	21
2. Tanah Adat .....	25
3. Hak-Hak Atas Tanah.....	26
B. Tujuan Umum Pendaftaran Tanah .....	32
C. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik .....	39
D. Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	40
E. Landasan Teori.....	42
1. Teori Hak Milik.....	42
2. Teori Kepastian Hukum .....	43
3. Teori Sistem Hukum .....	45
F. Kerangka Pikir .....	46
G. Definisi Operasional.....	49

<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
	A. Tipe Penelitian .....	52
	B. Lokasi Penelitian .....	53
	C. Populasi dan Sampel .....	53
	D. Jenis dan Sumber Data .....	54
	E. Teknik Pengumpulan Data .....	56
	F. Analisis Data .....	57
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>58</b>
	A. Eksistensi Tanah Adat Komunal di Kota Tual.....	58
	1. Gambaran Umum Kota Tual .....	58
	2. Sistem Hukum Adat Kota Tual .....	65
	a. Sejarah Hukum <i>Larvul Ngabal</i> .....	65
	b. Wilayah dan Pemerintahan Adat.....	79
	c. Sistem Pemilikan dan Penguasaan Tanah Adat .....	88
	B. Status dan Kekuatan Hukum Hak Atas Tanah Adat Komunal di Kota Tual Yang Telah Didaftarkan Secara Sporadik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara .....	116
	1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara .....	116
	2. Status Tanah Adat Komunal Kota Tual dalam Sistem Pendaftaran Tanah .....	118
	3. Penerbitan Sertipikat Hak Milik diatas Tanah Adat Komunal.....	135
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>168</b>
	A. Kesimpulan .....	168
	B. Saran.....	170

## DAFTAR PUSTAKA

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan, mempunyai peranan penting dan merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya maupun yang menguasai. Oleh karena itu Tanah adalah objek yang sangat penting bagi kehidupan manusia yang harus dijaga, karena tanah merupakan tempat dimana orang berpijak dan menjalankan kehidupan, menjadi sumber kesejahteraan, juga kemakmuran bagi masyarakat.<sup>1</sup>

Kenyataan tersebut memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) undang-undang dasar 1945 yang menyatakan :

“Bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Negara dikenal dengan hak melakukan penguasaan dari negara, disini negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang mengatur, menentukan dan menyelenggarakan penggunaan tanah di wilayah itu. Ketentuan pengakuan hak-hak Masyarakat Hukum Adat atas tanah dan sumberdayanya alamnya

---

<sup>1</sup> Eddy Ruchiyat, 2007, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUAP*, Armico Bandung, hlm. 37.

dan Penghormatan negara terhadap Masyarakat Hukum Adat makin nyata sesudah Indonesia masuk era pemerintahan reformasi. terdapat pada pasal 18B ayat (2) UUD NKRI 1945 yang menyatakan bahwa :

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang”.

Setelahnya, Pasal 28I ayat (3) (Amandemen Kedua) menyebutkan:

“Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban.”

Kedua ketentuan konstitusional tersebut masihlah belum memperoleh pengaturannya lebih lanjut pada aturan hukum tertentu yang substantive serta operasional. Berbagai macam aturan hukum yang berlaku umum adanya sekadar memberi singgungan, belumlah ditetapkan Undang-undang tertentu yang dengan komprehensif menjalankan pengaturan pada Hak Ulayat. Beda lagi pada studi berkenaan dengan hak adat maupun tanah adat pada Kawasan hutan ataupun non hutan, macam-macam studi itu lebih banyak yang melakukan penyorotan pada Masyarakat Hukum Adatnya, tidak banyak melakukan penyentuhan pada penguasaan terhadap tanah Masyarakat Hukum Adat yang menjadikannya subjek hak Masyarakat Hukum Adat<sup>2</sup>.

Pada saat tidak adanya aturan hukum pada tingkat UU yang dengan lengkap melakukan pengaturan Hak Ulayat, otoritas pertanahan melaksanakan inisiatif pengaturan yang dilakukan penetapannya pada bermacam aturan

---

<sup>2</sup>Sitorus oloan, 2019, *Kondisi Aktual Penguasaan Tanah Ulayat Di Maluku Telaah Terhadap Gagasan Pendaftaran Tanahnya*, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol. 5 No. 2, 2019 hlm.223

sejajar dengan Peraturan Menteri. Pada saat negara tersebut baru memasuki era reformasi dilakukan penetapannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 berkenaan dengan Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Peraturan tersebut memaparkan kalau beradanya tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat yang masih ada dinyatakan pada Peta Dasar Pendaftaran Tanah yang melakukan pembubuhan tanda kartografi tertentu, serta jikalau ada kemungkinan, penggambaran batasnya dan melakukan pencatatan pada Daftar Tanah (Pasal 5 ayat (2) )

Peraturan tersebut tidaklah dimaksudkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah hingga saat pembukuan serta dilakukannya pemberian alat bukti hak terhadap tanah. Dikarenakan, Hak Ulayat tidaklah hak atas tanah dengan mengandung wewenang privat saja. Hak Ulayat ialah hak penguasaan terhadap tanah yang paling tinggi pada Hukum Adat, yang mana mempunyai wewenang publik serta privat. Wewenang publik penguasaan ada di tangan tetua adat guna melakukan pengaturan, merencanakan, serta melakukan kepemimpinan penggunaan di atas tanah ulayat; berlainan dari pada itu wewenang privat di pegang oleh Masyarakat Hukum Adat (MHA) yang memiliki isi wewenang guna melakukan serta melakukan pemanfaatan tanah ulayat di saat perkembangan yang mendatang, dilakukan penetapannya pula Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 yang berkenaan dengan Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada dalam Kawasan Tertentu.

Hak Komunal atas Tanah yang dimaksud pada peraturan tersebut ialah hak miliki bersama terhadap tanah MHA tertentu. Bisa dilihat, peraturan tersebut dengan tidak secara terang-terangan maupun tidaklah langsung sudah melakukan penggantian pengertian Hak Ulayat menjadikannya Hak Komunal. Dikarenakan, Pasal 18 peraturan tersebut secara tegas memberi pernyataannya sudah melakukan pencabutan serta memberikan pernyataan ketidak berlakuannya Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. Tahun 1999 yang berkenaan dengan Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 memberikan pernyataannya kalau adanya Hak Komunal tersebut dilakukan penetapannya dari Bupati/Walikota untuk tanah komunal yang letaknya berada di satu Kabupaten atau Kota serta diberikannya penetapan dari Gubernur<sup>3</sup>.

Berkenaan dengan tanah komunal yang letaknya di lintas kabupaten maupun kota. Penetapan tersebut diberikan penyampaiannya kepada Kepala Kantor Pertanahan maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional guna diberikan pendaftarannya hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Sertifikat tersebut bisa diberikan dengan diatas namakan anggota Masyarakat Hukum Adat maupun masyarakat yang letaknya ada pada suatu Kawasan, pengurus koperasi maupun unit bagian di desa, maupun Kepala Adat atau Pimpinan Kelompok masyarakat lain (Pasal 13) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 dilakukan pencabutan serta dinyatakan tidaklah diberlakukan lagi dari Permen Agraria maupun Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 yang berkenaan dengan Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah

---

<sup>3</sup> Ibid.hlm 223



Masyarakat Hukum Adat yang Berada pada suatu Kawasan. Permen yang terakhir tersebut diberikan penjelasannya guna melakukan penghindaran perbedaan paham pada Hak Komunal atas Tanah, hingga dilaksanakannya perubahan sistematika serta urutan penetapan Hak Komunal. Isi daripada Permen Agraria maupun Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 tersebut secara umum tidaklah berbeda dengan Permen Agraria /Kepala BPN No. 9 Tahun 2015.

Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 tidaklah memberikannya landasan guna melakukan penerbitan sertifikat Tanah Ulayat, namun di Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 serta di No. 10 Tahun 2016 memungkinkan adanya diterbitkannya sertifikat pada Hak Komunal. Dijelaskan lagi bahwa Hak Ulayat bisa disebutkan dengan Hak Komunal, Hak Komunal terhadap tanah ialah hak milik bersama namun tanah yang diberikannya ke warga yang bertempat di suatu kawasan, penguasaan dengan cara bersama itu bisa dilakukannya pendaftaran serta ke pendaftar diberikannya bukti sertifikat yang didalamnya ada data fisik serta yuridis.

Data yuridis dari Pasal 1 angka 111 Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 ialah keterangan yang berkenaan dengan status hukum bidang tanah serta satuan rumah susun yang dilakukan pendaftarannya dari orang yang memegang haknya serta hak pihak lainnya dan beban lainnya yang membuatnya terbebani. Data fisik dari 1 angka 12 Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 ialah keterangan yang berkenaan dengan letak, batas, serta luasan bidan tanah serta satuan rumah susun yang dilakukannya pendaftaran,

begitu halnya berkaitan dengan keterangan terdapatnya bangunan maupun bagian bangunan di atas darinya.

Hak Atas Tanah yang dimaksudkan pada Pasal 1 angka 15 Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 ialah hak seperti halnya yang dimaksudkan pada Pasal 16 Undang - Undang Pokok Agraria<sup>4</sup>. Sekiranya dengan tidaklah langsung itu artinya terdapat maksud supaya Hak Ulayat bisa dilakukan penyertifikatan juga. Hak Ulayat (HU) mempunyai karakteristik yang tidaklah sama. Hak Ulayat memiliki dimensi publik serta privat, namun pada Hak Komunal hanyalah mempunyai wewenang privat. Kedua, Hak Ulayat mempunyai posisi yang sudahlah ada kejelasannya pada Sistem Hukum Tanah Nasional sebagai entitas hukum, namun pada Hak Komunal belumlah ada kejelasan entitas hukum terhadapnya. Ketiga, Hak Komunal menjadikannya “hak milik bersama atas suatu Masyarakat Hukum Adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan hutan atau perkebunan”.

Hal tersebut yang merupakan defini yang tidaklah ada kelaziman didalamnya dikarenakan melakukan penyatuan dua kelompok yang tidaklah sama karakteristik darinya pada satu pengertian. Keempat yang dengan adanya pencabutan Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999, yang seperti apa penjabaran pengaturan Hak Ulayat pada Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria apakah berkembangnya pengaturan Hak Ulayat tersebut

---

<sup>4</sup>Roofi Wimba, 2021, *Eksistensi Hak Ulayat Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2019*, *Jurnal Notaire*, Vol. 4 No. 3, hlm. 492, [https://www.researchgate.net/publication/355149631\\_Eksistensi\\_Hak\\_Ulayat\\_Pasca\\_Berlakunya\\_Peraturan\\_Menteri\\_Agraria\\_Nomor\\_18\\_Tahun\\_2019/Jurnal/diakses\\_27\\_Januari\\_2022](https://www.researchgate.net/publication/355149631_Eksistensi_Hak_Ulayat_Pasca_Berlakunya_Peraturan_Menteri_Agraria_Nomor_18_Tahun_2019/Jurnal/diakses_27_Januari_2022)

dikarenakan politik hukum tanah nasional yang telah terbentuk adanya perubahan, dari melihat Hak Ulayat menjadi suatu entitas menjadikannya Hak Ulayat menjadi Hak Milik Bersama maupun menjadikannya dampak daripada keaktualan kondisi penguasaan tanah ulayat yang umum terjadinya adanya proses individualisasi menjadikannya Hak Komunal maupun bisa sampai menjadikannya sejumlah tanah individual. Petanyaan tersebut nantinya memberikan awalan deskripsi actual Tanah Ulayat, yang pada Maluku disebutkan Tanah Petuanan<sup>5</sup>. Sesudah melihat keaktualan kondisi penguasaannya, nantinya diberikannya penjelasan juga kebijakan pendaftaran tanah yang seperti apa tepatnya untuk kondisinya penguasaan tanah petuanan tersebut.

Terbaru Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 18 tahun 2019 tentang tata Cara Penatausahaan dan pemanfaatan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat. Dalam Peraturan ini mengembalikan Istilah Tanah Ulayat yang pada Peraturan sebelumnya menyebut Komunal. Sengketa perlakuan memanfaatkannya tanah ulayat kesatuan MHA ialah tanah sekutu yang ada di MHA yang melakukan penuntutan kenyataan masihlah terdapatnya kemungkinan bisa terjadi, dikarenakan hak ulayat diberlakukan pula pada orang luar, yakni orang yang bukanlah anggota daripada sekutu. Jikalau orang luar bermaksud untuk masuk dalam persekutuan maka haruslah lebih dulu

---

<sup>5</sup>Matuankotta, JK 2019, 'Kebijakan pendaftaran dan implikasinya terhadap penguasaan tanah ulayat di Provinsi Maluku', Makalah Focused Group Discussion, Pusat Kajian Hukum Adat Djodjodigono, FH UGM, dan STPN, Yog-yakarta.

memperoleh ijin kepala sekutu serta sebelum permohin itu diberikan maka lebih dulu haruslah memberikan semacam hal ke persekutuan itu.

Banyaknya potensi atau sisi kemanfaatan Tanah bagi masyarakat sehingga dianggap perlu bagi mereka yang memiliki tanah untuk mendaftarkan tanah mereka yang peruntukannya selain dapat menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah, suatu tanah memiliki potensi terjadi sengketa maka dari itu bukti kepemilikan tanah akibat dari pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemiliknya khususnya terkait dengan tanah adat.

BoediHarsono<sup>6</sup> dalam bukunya mengemukakan bahwa hak dan kewajiban hak ulayat Masyarakat Hukum Adat mengandung 2 unsur yaitu:

- a. Mengandung hak kepunyaan bersama para anggota warganya yang termasuk bidang hukum perdata
- b. Mengandung tugas dan kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan yang termasuk bidang hukum politik.

Satu-satunya lembaga pada bidang pertanahan yang diberikan kewenangan dalam mengelola bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Maka dari itu BPN harus mampu mengakomodir perumusan kebijakan nasional dibidang pertanahan, kebijakan teknis, perencanaan dan program, penyelenggaraan administrasi pertanahan, dalam rangka menjamin kepastian hukum atas tanah, reformasi agraria, penguasaan, dan pemilikan hak atas tanah,

---

<sup>6</sup>BoediHarsono.2014, *Hukum Agraria Indonesia*, Usakti, Jakarta, Hlm. 272.

termasuk pemberdayaan masyarakat.<sup>7</sup>Bahkan lembaga ini salah satu misinya adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan.

Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sampai mengatur hal tersebut didalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang pada intinya menyebutkan bahwa<sup>8</sup>

- a. Untuk terjaminnya suatu tujuan kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintahan
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agrarian. 4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut

Pasal tersebut memiliki turunan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah namun dengan masih banyaknya persoalan muncul hingga tidak bisa diselesaikan Peraturan Pemerintah tersebut maka pemerintah menerbitkan regulasi baru Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah<sup>9</sup>. Terdapat 2 metode pendaftaran tanah

---

<sup>7</sup> Anna Maria Fernandez.2017, *Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat*, UNIBRAW, Malang, Hlm 42.

<sup>8</sup>Supriadi, 2018, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 152.

<sup>9</sup> Disebut juga PP No 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah

yaitu Pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data, pendaftaran tanah pertama kali didalam PP No.24 Tahun 1997 yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis (Pasal 1 ayat 10)  
Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadis (Pasal 1 ayat 11)  
Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Perbedaan umum kedua pendaftaran sporadis tersebut terletak pada inisiatif pendaftar. Pendaftaran Sistematis yang berinisiatif ialah pemerintah, dimana dalam suatu wilayah atau daerah pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah serentak disemua tanah dibuatkan sertifikatnya. Berbeda dengan pendaftaran sporadis inisiatif untuk mendaftarkan atau mensertifikatkan tanahnya tersebut berasal dari pemilik tanah sendiri, yang mana tidak adanya atau tidak mengikuti program pendaftaran tanah serentak oleh pemerintah. Pendaftaran tanah dimaksudkan agar tujuan tertib administrasi, tertib hukum dapat terwujud.

Selain dari regulasi yang telah disebutkan di atas, juga telah diterbitkan peraturan terbaru terkait dengan pendaftaran tanah yaitu melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dimana pada peraturan ini juga mengatur terkait tanah Sporadis pada Pasal 87 ayat (2) mewajibkan tanah yang tidak mengikuti pendaftaran secara sistematis harus didaftarkan secara Sporadis. Apalagi pada ketentuan peraturan ini dapat lebih mempermudah karena proses pendaftaran tidak lagi dilakukan secara manual melainkan dapat dilakukan

secara elektronik sehingga hal ini kemudian diperuntukan untuk mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya.

Permasalahan pendaftaran tanah yang umum terjadi karena belum didaftarkannya hak atas tanah, yaitu penguasaan suatu bidang tanah hingga mengakibatkan terjadinya masalah pertanahan dimana adanya pihak lain yang mengklaim tanah tersebut merupakan miliknya, karena tidak memilikinya dasar hukum yang kuat maka hukum agraria akan diberlakukan lemah untuk diterapkan yang mengakibatkan pandangan dari masyarakat bahwa hukum agraria tidak bisa mewujudkan tuntutan dari masyarakat dan hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.<sup>10</sup>

Seiring meningkatnya jumlah penduduk Kepulauan Kei Khususnya Kota Tual, serta meningkatnya jumlah pembangunan, maka akan semakin meningkat pula kebutuhan akan tanah dalam rangka pembangunan di Kota Tual, juga akan meningkatnya masalah pertanahan. Masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak, karena dalam susana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah Masyarakat Kota Tual yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi sehingga hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah adat masih bersifat Komunal di Kota Tual mengingat daerah Kota Tual ini masih kental

---

<sup>10</sup>Achmad Sodiki, 1994, *Penataan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi tentang Dinamika Hukum)*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, Hlm. 43

dengan adat peninggalan leluhur dan masih menjaga kelestarian serta aset adat istiadatnya dikenal dengan istilah *Larvul Ngabal*

Masyarakat Hukum Adat *Larvul Ngabal* diberikan pengakuan oleh pemerintah melalui Peraturan Daerah Provinsi Maluku Nomor 3 Tahun 2009 Tentang *Raschap* dan *Ohoi*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (19) Perda Kabupaten Maluku Tenggara Nomor 3 Tahun 2009 Tentang *Ratshap* dan *Ohoi* ini menentukan bahwa:

“*Larvul Ngabal* adalah peraturan Hukum Adat yang berlaku dalam wilayah kesatuan Masyarakat Adat *Ur Siuw, Lor Lim* dan *Lor Lobai* di Maluku Tenggara yang mengatur tata kehidupan Masyarakat Adat yang diakui secara turun temurun”.

Di tahun 2007 Kota Tual diresmikan dalam pemekarannya yang menjadikannya daerah otonom yang dilakukan pengeluarannya UU No. 31 Tahun 2007 yang berkenaan dengan diberuknya Kota Tual. Perjalanan yang tidaklah pendek guna memperoleh legalitas tertentu yang menjadikannya daerah otonom memberi kesempatan babak baru pada perjalanan sejarah Kota Tual yang patutlah diberikan penganan pada sejarah ini<sup>11</sup>. sejalan dengan itu Pemerintah Kota Tual juga mengakui *Larvul Ngabal* dalalam Hukum Adat Masyarakat Kota Tual dengan menerbitkan Perda Kota TualNo. 04 Tahun 2020 Tentang *Ratshap, Ohoi* Dan/Atau *Finua* pada pasal 1 ayat (17)

“*Larvul Ngabal* adalah peraturan hukum adat yang berlaku dalam wilayah kesatuan masyarakat adat *Ur Siuw, Lor Lim*, dan *Lor Lobai* di KotaTual yang mengatur tata kehidupan masyarakat adat yang diakui secara turun temurun“

---

<sup>11</sup> Loupatty R. Stenly,2013,“*Sejarah Kota Tual* “Jurnal Penelitian ,Vol.6,No.5, [https://kebudayaan.Kemdikbud.go.id/bpnbm Maluku/wp/Jurnal/22 Januari 2022](https://kebudayaan.Kemdikbud.go.id/bpnbm Maluku/wp/Jurnal/22%20Januari%202022)



Jelas dari peraturan tersebut menyebutkan bahwa berdasarkan sejarah dan hak asal usul Kota Tual merupakan daerah Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dan hal ini juga diperkuat bahwa Masyarakat Kota Tual masih di pimpin juga oleh dewan adat setempat dan masih memberlakukan Hukum Adat yaitu hukum *Larvul Ngabal* dan budaya yang berlaku di setiap desa adatnya.

Kemudian Pemerintah Kota Tual menerbitkan Peraturan Daerah Kota Tual Nomor 04 Tahun 2021 Tentang Perubahan Status Desa Menjadi Desa Adat. Pada pasal 1 ayat (12)

“Perubahan status desa menjadi desa adat dimaksudkan sebagai upaya perlindungan terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam penyelenggaraan pemerintahan desa berdasarkan hak-hak adat yang ada”.

Berbicara terkait dengan Penguasaan Tanah, Masyarakat Hukum Adat Kepulauan Kei Khususnya Kota Tual terdiri atas Tanah Hak Ulayat/Petuanan/ Komunal /dan Penguasaan tanah Perorangan /Individual. Hak Ulayat/Petuanan /Komunal adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu Masyarakat Hukum Adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>12</sup>, Sedangkan penguasaan tanah perorangan adalah hak perseorangan atas tanah yang dimana hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa sebagaimana mekanisme dan syarat atas

---

<sup>12</sup>Urip Santoso, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kecana, Jakarta, Hlm. 79.

perolehan penguasaan atas tanah tersebut diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>13</sup>

Yang menjadi tidak pastian adalah sesuai Ketentuan Hak Ulayat/Petuanan Komunal adalah kepemilikan bersama Masyarakat Hukum Adat di Kota Tual, namun sejalan dengan waktu penguasaan Komunal itu telah terkikis dan beralih kepada kepemilikan Individu/perorangan sehingga berlaku ketentuan mana dalam sistem pendaftaran tanah di indonesia khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara karena tata cara pendaftaranya tidak diformulasikan dalam sebuah regulasi dan juga berpengaruh terhadap statusnya dalam Sistem Pendaftaran tanah. Ini bukan tanpa alasan sebab Tidak diaturnya tanah adat yang dikuasai Individu sebagai objek dari pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sehingga menimbulkan polemik hukum yang berkepanjangan mengenai kepastian hukum hak ulayat/Petuanan tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat maupun Individu masyarakat Hukum Adat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan membahasserta menuangkan dalam bentuk tesis yang berjudul

**“ANALISIS HUKUM STATUS KEPEMILIKKAN TANAH ADAT KOMUNAL DI KOTA TUAL YANG DIDAFTARKAN PADA KANTOR**

---

<sup>13</sup>*ibid*

## **PERTANAHAN KABUPATEN MALUKU TENGGARA SECARA SPORADIK”.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, dapat dirumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Eksistensi Tanah Adat yang bersifat Komunal di Kota Tual ?
2. Bagaimana Status dan kekuatan Hukum Kepemilikan Individu diatas tanah Komunal di Kota Tual yang didaftarkan secara Sporadik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara ?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis eksistensi Tanah Adat yang bersifat Komunal di Kota Tual
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum hak atas tanah Komunal yang didaftarkan secara sporadik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara

#### 2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara langsung maupun tidak langsung antara lain :

- a. Manfaat secara praktis Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan negara, masyarakat, dan

pembangunan khususnya bidang hukum keperdataan khususnya terkait pertanahan.

- b. Manfaat secara teoritis Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu, khususnya ilmu hukum tentang masalah hukum kenotariatan, sehingga dapat menambah referensi ilmiah yang berguna untuk pengembangan ilmu hukum dan para peneliti selanjutnya.

#### **D. Orisinalitas Penelitian**

1. Tesis yang di tulis oleh Robert Lowell Saputra dengan judul “*Kewenangan Kepala Adat Didalam Memberikan Keterangan Jual Beli Atas Tanah Petuanan Di Kota Ambon.*” Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin : 2021. Penelitian ini membahas permasalahan terkait dengan kewenangan kepala adat dalam memberikan keterangan jual beli Tanah Petuanan di Kota Ambon dan melihat sejauhmana kepastian dan perlindungan hukum bagi Masyarakat Hukum Adat terhadap jual beli tanah petuanan. Tujuan dari penelitian ini lebih kepada penelaah atau analisis terkait kewenangan kepala adat dalam perbuatan hukum jual beli tanah pertuanan dan upaya hukum yang dapat dilakukan dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat adat di Kota Ambon. Jenis penelitian yang dipakai pada penelitian tersebut ialah penelitian hukum empiris yang memakai metode pendekatan undang-undang dan konseptual.

Adapun hasil Penelitian Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kepala adat beserta staff desa secara bersama-sama mengatur dan mengelola pemanfaatan tanah petuanan di wilayah adatnya. Jual beli yang dilakukan dengan menerbitkan surat keterangan tanah dan surat pelepasan hak diikuti dengan pembayaran secara terang dan tunai menjadi dasar bukti kepemilikan. Jual beli yang dilakukan di beberapa Desa pada masyarakat Komunal di Kota Ambon merupakan jual beli sah yang memenuhi unsur materil dalam jual beli, walaupun surat kepemilikan dan surat pelepasan hak yang terbit terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, tetap diakui sebagai bukti kepemilikan yang diakui masyarakat adat.

Di satu sisi terdapat persamaan dari penelitian yang dilakukan sebelumnya dengan penelitian yang akan di lakukan oleh penulis yaitu sama-sama meneliti terkait dengan tanah adat untuk masyarakat adat di suatu daerah serta dasar kepastian hukum sebagai dasar kepemilikan tanah adat dan juga persamaan dalam penggunaan jenis penelitian yaitu penelitian Empiris., namun terdapat perbedaaan juga yaitu dari segi lokasi penelitian, tujuan, objek penelitian serta dasar putusan yang diangkat oleh penulis sebagai bahan acuan dalam penelitian.

2. Artikel Ilmiah yang di tulis Anna Maria Fernandez Tahun 2014 dengan judul *“Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat”*. Bahwa penelitian tersebut membahas permasalahan mengenai Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian

Hukum Hak Atas Tanah Adat yang dilatarbelakangi oleh adanya konflik sengketa tanah antara desa Narasaosina dengan Desa Lewobunga di mana kedua desa itu bersengketa merebut lahan seluas 15 hektar, masing-masing desa mengklaim tanah itu milik mereka. Dimana dalam penelitian tersebut merupakan jenis penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, lokasi penelitian di Desa Narasaosina Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur, alat pengumpulan data yaitu dengan wawancara dan studi kepustakaan, Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif.

Adapun hasil penelitian tersebut bahwa hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu faktor kebijakan pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor anggapan diperlukan biaya yang mahal, faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, dan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi hambatan tersebut yakni dengan melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai penting pendaftaran tanah serta melaksanakan prona untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya di atas baik

dari segi lokasi penelitian, tujuan, objek penelitian serta dasar putusan yang diangkat oleh penulis sebagai bahan acuan dalam penelitian. Namun terdapat persamaan antara penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dengan penelitian yang telah dilakukan di atas adalah membahas tentang tanah sporadik dan menggunakan metode penelitian empiris.

3. Jurnal yang di tulis oleh Tiarawati Poniskori dengan judul "*Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*". Pada penelitian ini membahas mengenai akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah yang dimana mempersengketakan keabsahan dari kepemilikan atas tanah yang hanya didasarkan pada pendaftaran secara sporadik, Tujuan dilakukannya penelitian tersebut adalah untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan bagaimana akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah, serta penelitian ini dilakukan dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normative. Adapun hasil penelitian yang telah disimpulkan dari penelitian tersebut adalah Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah secara sporadik sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada di Indonesia ini menjadi lebih teratur lagi.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan menurut ketentuan dan prosedur yang ada dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sporadik ini ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah yaitu dilakukannya pembatalan sertifikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN dengan dikeluarkannya Surat Keputusan pembatalan sertifikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, sehingga para pihak yang mengaku sebagai tuan tanah/pemilik tanah yang tidak sah tidak dapat menguasai tanah yang menjadi sengketa itu.

Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya di atas baik dari segi lokasi penelitian, tujuan, objek penelitian serta dasar putusan yang diangkat oleh penulis sebagai bahan acuan dalam penelitian serta pendekatan penelitian yang dilakukan sangat berbeda dimana penulis menggunakan metode Empiris. Namun terdapat persamaan antara penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dengan penelitian yang telah dilakukan di atas adalah membahas tentang pendaftaran tanah.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Tanah Adat**

##### **1. Pengertian Tanah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.<sup>14</sup>

Disisi lain Tanah pada hukum agraria sudah dilakukan pengaturannya dengan berbagai macam rupa guna melakukan penunjang kehidupan masyarakat yang letaknya ada disemua geografis Indonesia, seperti halnya yang dimaksudkan sudah dilakukannya pengaturan pada UU No. 5 Tahun 1960 yang berkenaan dengan Peraturan Dasar pokok Agraria yang tersemat pada pasal 1 ayat (1) semua wilayah Indonesia ialah kesatuan tanah air dari semua warga Indonesia, yang bersatu menjadikannya bangsa Indonesia. Pada aturan UU Dasar Pokok

---

<sup>14</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.55

Agraria nomor tahun 1960 yang sudah memberikan pengaturannya pula yang berkenaan dengan pemilikan serta pemanfaatan tanah yang terdapat pada seluruh Indonesia. Berkenaan pada pemilikan tanah, UU pokok Agraria sudah melakukan pengaturan terhadap sejumlah jenis hak atas tanah yang sudah dicantumkan pada pasal 16 ayat (1) Undang - undang Pokok Agraria yaitu:<sup>15</sup>

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Bana Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sudah menjadi peranan vital pada kehidupan serta penghidupan bangsa, dan seorang yang mendukung Negara tertentu, terlebih corak agrariannya terdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat menjalankan demokrasi yang memiliki keadilan sosial, memanfaatkan tanah yang sebesarnya bertujuan untuk memakmurkan rakyat.<sup>16</sup>

Boedi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 Undang - Undang Pokok Agraria, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang -

---

<sup>15</sup>Lihat Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria.

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 31.

undang Pokok Agraria sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>17</sup>

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>18</sup>

## **2. Tanah Adat**

Tanah dari jaman dulu sampai jaman yang nantinya datang sangatlah fenomenal. Dikarenakan tanah ialah kebutuhan investasi jangka panjang serta menjadikannya rebutan Pemerintah, swasta ataupun rakyat dari tataran rendah sampai tataran tinggi, masyarakat lokal ataupun non lokal, dengan ini tanah adat yang senantiasa menjadikannya diperebutkan tersebut tidkalah dipandangny apakah tanah tersebut bersama hak milik, hak pakai maupun tanah tanah adat, hal tersebutlah yang senantiasa terjadi pada kehidupan masyarakat.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.18.

<sup>18</sup> John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 23.

<sup>19</sup>Vollenhoven, C.Van, dalam Rato, Dominikus, 2013, *Hukum Adat (Suatu Pengantar Singkat Memahami Hukum Adat Di Indonesia)*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 24

Berkenaan dengan tanah di sini yang begitu mencolok ialah berkenaan dengan tanah adat. Persoalan tanah adat terjadi dikarenakan kurang akan pemahaman masyarakat adat pada tanah yang menjadi haknya. Tanah adat untuk masyarakat adat ialah lokasi tempat tinggal, yang mana masyarakat adat hidup, yang mana dimakamkan, yang mana mereka bertani guna melakukan pemertahanan hidup mereka sehari-hari menggunakan sumber daya alam yang terdapat di atas tanah masyarakat adat<sup>20</sup>.

Prespektif pertanahan di masa-masa awal kolonial politik pertanahan dengan destruktif belumlah dirasa masyarakat peribumi, dikarenakan disaat itu bangsa Barat lebih memiliki konsentrasi di usaha perdagangan rempah rempah. Sesudah dijalankan dengan beberapa dekade, lama-lama pedagang dari barat itu melakukan intervensi di sektor politik. Satu diantara akibatnya, berbentuklah Pemerintah Hindia Belanda. Pada saat pemerintah kolonial Hindia Belanda, tanah yang dimiliki masyarakat Indonesia dirampas dan dipakai guna kepentingan pemerintahan. Waktu itu politik hukum pertanahan begitu tidak punya keadilan, dikarenakan keseluruhan ketetapan hukum Cuma ditujukan guna keuntungan serta melakukan pembelaan kepentingan pemerintahan.

---

<sup>20</sup>Koesnoe, H.Moh. (2002). *Kapita Selekta Hukum Adat Suatu Pemikiran Baru*, Varia Peradilan, Jakarta: IKAHI, hlm. 7

Hal itu pula ada di saat pendudukan tentara Jepang di Indonesia, dikarenakan dengan cara substansial, diantara pemerintah Hindia Belanda serta penjajahan Jepang sama dengan berakar di ide imperialisme.<sup>21</sup>

Setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Agraria tanggal 24 September 1960. Indonesia yang pada masa Penjajahan Hindia Belanda, sejak tahun 1815, praktis Kondisi Hukum yang berlaku, khususnya hukum perdata sudah bersifat dualistis, di samping hukum adat yang merupakan hukum perdata bagi golongan. Penduduk pribumi, maka bagi golongan penduduk Belanda berlaku hukum perdata yang mereka bawa dari negara asalnya.<sup>22</sup>

Bahwa seiring dengan berkembangnya zaman dan melirik pada ketentuan atau persepsi tentang Tanah Adat dapat dikatakan bahwa Tanah Adat itu sendiri adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini, ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, yaitu hanya didasarkan atas pengakuan serta ada pula yang mempunyai bukti autentik atau tertulis.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup>Alting,Husen, 2010, *Dinamika Hukum Dalam perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah, (Masa lalu, Kini, dan Masa Mendatang )*, LaksbangPressindo, Yogyakarta, hlm. 3.

<sup>22</sup>Kriekhoff, ValerineJaqueline Leonora, 1992, *Kedudukan tanah dati sebagai tanah adat di Maluku Tengah suatu kajian dengan memanfaatkan pendekatan Antropologi Hukum*,Disertasi, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm 89.

<sup>23</sup>Titahelu, Ronald Z, 2015, *Penetapan Asas-asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Filsafati dan Teoretik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 173.

### 3. Hak-Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dilakukan pengaturannya pada Pasal 4 ayat (1) UU Pokok Agraria, yakni dengan dasarnya hak melakukan penguasaan dari negara 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.<sup>24</sup>

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata memakai pengandungan pengertian kalau hak atas tanah guna kepentingan membangun bangunan, namun kata melakukan pengambilan manfaat melakukan pengandungan pengertian kalau hak atas tanah guna kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>25</sup>

Adapun hak-hak atas tanah menurut Boedi Harsono, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberikan wewenang untuk menggunakan tanah. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk penyesuaian hak ulayat, tujuan dimasukkannya hak ini kedalam Undang-

---

<sup>24</sup> Lihat Pasal 4 ayat (1) 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).

<sup>25</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 82

Undang Pokok Agraria adalah semata-mata untuk menseleraskan Undang-Undang Pokok Agraria dengan hukum Adat.<sup>26</sup>

Hak pada dasarnya ialah kuasa yang diberikannya dari hukum ke satu orang ke hal tertentu seperti benda maupun prestasi, hingga memunculkan hubungan hukum diantara subjek maupun objeknya.<sup>27</sup> Maka dari itu jikalau ada orang mendapatkan suatu hak atas tanah, bisa dikatakan dari orang itu sudah mempunyai kemelekatan kuasa atas tanah yang disertainya juga terhadap kewajiban yang diberikan perintahnya dari hukum, serta pendapatan hak atas tanah di hal prinsip bisa dilakukan pembedaannya dengan dalam:<sup>28</sup>

1. “Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah ( *okupasi* )”
2. “Perolehan secara *derivatif*, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual - beli, tukar - menukar dan lain sebagainya.”

Sedangkan Hak Atas Tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Pokok Agraridijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UU Pokok Agraria dan Pasal 53 ayat (1) UU Pokok Agraria. Pasal 16 ayat (1) menetapkan macam-macam hak atas tanah, yaitu:<sup>29</sup>

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;

---

<sup>26</sup>BoediHarsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah, Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 228.

<sup>27</sup> Maria S.W. Sumardjono, “*Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*”, *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 29.

<sup>28</sup>*Ibid*, Hlm. 30

<sup>29</sup> Lihat Pasal 16 ayat (1) 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).

- d) Hak Pakai;
- e) Hak Sewa untuk Bangunan;
- f) Hak Membuka Tanah;
- g) Hak Memungut Hasil Hutan;
- h) Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Disisi lain, terkait dengan Hakatas Tanah dapat juga dilihat dari segi terjadinya, bahwa Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 (empat) cara terjadinya hak atas tanah yaitu :<sup>30</sup>

### **1) Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat**

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah (*Aanslibbing*).Pembukaan lidah disini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat maupun desa ke masyarakatnya guna dipakai menjadikannya sebagai lahan pertanian oleh MHA. Lidah tanah ialah tanah yang muncul dikarenakan usaha darinya, tanah itu ada pada tepian sungai, danau, maupun laut. Tanah itu ialah kepemilikan seseorang yang mempunyai tanah dengan berbatasan. Tanah itu dengan sendirinya menjadikannya hak milik dikarenakan terdapatnya tahapan pertumbuhan yang ada jangka waktunya.<sup>31</sup>

### **2) Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah**

Hak atas tanah ini ialah tanah yang dengan langsung Negara menguasainya. Hak atas tanah bisa muncul apabila terdapatnya proses

---

<sup>30</sup> Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group. Cetakan ke-5. 2015.

<sup>31</sup>BoediHarsono(*Selanjutnya disebut BoediHarsono II*). *Undang-undang Pokok Agraria SedjarahPenjusunan, Isi dan Pelaksanaanja*. Jakarta. Jambatan.hlm. 81.1971



diberikannya secara langsung dari negara, didasarkan pada pasal 1 ayat (8) Permen Negara Agraria maupun Kepala BPN No. 9 tahun 1999, dikatakan yang dimaksudkan dengan Pemberian hak atas tanah ialah kalau pemerintah didasarkan dari penetapannya memberi hak atas tanah negara, perpanjangan, pembaharuan, perubahan, dan termasuk pula pemberian hak di atas Hak Pengelolaan. Adanya proses diberikannya hak atas tanah negara itu dengan menggunakan pengajuan permohonan ke Kepala Pertanahan Kabupaten atau Kota yang adapun syaratnya sudah diberikan pengaturannya di perpu yang sudah ditetapkan.

### **3) Hak diatas Hak Pengelolaan**

Adanya pemberian hak atas tanah negara itu dengan menggunakan permohonan ke Kepala Kantor Pertanahn Kabupaten taau Kota yang syarat-syaratnya sudah diberikan pengaturannya pada perpu yang sudah diberlakukan.

### **4) Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang**

Hak atas tanah tersebut bisa dibuat dikarenakan UU hak atas tanah tersebut terjadi dikarenakan ketetapan Konversi di UU No. 5 tahun 1996 yang berkenaan dengan UU Pokok Agraria. Maka dari itu keseluruhan hak atas tanah yang sebelum-sebelumnya dilakukan perubahan menjadikannya hak atas tanah yang diberikan pengaturannya di Undang - undang Pokok Agrariatersebut. Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa salah satu hal terjadinya hak atas tanah adalah karena Hukum Adat, hal mana dalam Hukum

adat terkait tanah kita kenal yang Namanya Tanah Adat (Tanah Ulayat).

Tanah ulayat ialah tanah yang dipunyai masyarakat adat yang penguasaannya dengan cara adat serta penguasaannya turun temurun sudah ada, Mahyuni memiliki pendapat hak tradisional ialah hak yang muncul dari, oleh serta untuk masyarakat dengan lingkupan serta batasan kehidupan masyarakat yang bersinggungan menjadikannya warisan leluhur untuk melakukan pertahanan kehidupan dengan alamiah serta memiliki kesinambungan. Prinsip yang ada pada hak tradisional dimaksudkan ialah hak guna melakukan pertahanan hidup dengan biologis, sosial, serta nilai kebudayaan ataupun keyakinannya.<sup>32</sup>

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1999 jo Pasal 1 Angka 8 Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 tentang Perlimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara diatur bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan

---

<sup>32</sup>Mahyuni, "Pengakuan Dan Penghormatan Negara Terhadap Masyarakat Adat Serta Hak-Hak Tradisionalnya di Provinsi Kalimantan Selatan". Makalah. <http://mahyunish.blogspot.com/2013/09/makalah-pengakuan-danpenghormatan.html> (diakses tanggal 11 Mei 2021)

hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.<sup>33</sup>

Fisik ialah satu diantara faktor yang memiliki keutamaan pada hal diberikannya hak atas tanah tersebut. Alas hak dengan yuridis tersebut umumnya disematkan dengan tulisan yang berbentuk surat keputusan, keterangan, pernyataan, pengakuan, akta otentik ataupun surat dibawah tangan dengan yuridis senantiasa ada kandungan wewenang yang diberi dari hukum guna melakukan penguasaan fisik tanah tersebut. Maka dari itu, penguasaan yuridis memberi alah hak pada hubungan hukum yang berkenaan dengan tanah yang ada sangkut pautannya.<sup>34</sup>

Jikalau tanah telah dilakukan penguasaan fisik serta telah terdapat alah haknya, untuk itu persoalan tersebut hanyalah melakukan penindaklanjutan alas hak yang ada landasannya hubungan itu menjadikannya hak atas tanah yang dilakukan penetapannya serta diakuinya oleh hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertifikat tanah oleh Negara supaya hubungan itu memiliki perlindungan hukum.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Perlimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

<sup>34</sup>Sahyuti. *Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*. Forum Penelitian Agro Ekonomi. Volume 21 No. 1, Juli 2006: 14-27. Hlm. 16.

<sup>35</sup>PurnadiPurbacaraka dan RidwanHalim. 1993. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta. GhaliIndonesia. Hlm. 53.

## **B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah agar memiliki kekuatan hukum. Indonesia memiliki tiga periode sejarah pendaftaran tanah di Indonesia yang diapaparkan C.G Van Hulsyaitu :<sup>36</sup> “Periode kacau balau (*De Chootisce periode*) sebelum Tahun 1837, Periode ahli ukur Pemerintah (*De periode Van Gauverments Land matter*) Tahun 1837-1875, Periode Jawatan Pendaftaran Tanah (*De periode Van Den Kadastralan Dienst*) sesudah 1875”.

Pendaftaran tanah ialah melakukan pendaftaran tanah yang masihlah memiliki status tanah milik adat menjadikannya tanah yang memiliki hak yang mempunyai kemlekatan di tanah itu. Pendaftaran yang dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>37</sup>

PP No. 18 Tahun 2021 adalah perubahan dari Peraturan Pemerintah yang merupakan penyempurnaan dari PP no 10 Tahun 1961, hal

---

<sup>36</sup>Supriyadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, hlm. 153.

<sup>37</sup>Samunismaya, 2017, *Hukum administrasi pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta hlm. 82.

manajemen mengatur terkait pendaftaran tanah hanyalah sebatas ;hal dalam mengukur, memetakan, serta membukukan tanah, mendaftarkan serta mengalihkan hak atas tanah dan memberikan tanda bukti hak menjadikannya tanda bukti yang kuat.<sup>38</sup>

Menurut Boedi Harsono kalau pendaftaran tanah dengan sistematis yakni aktivitas mendaftarkan tanah untuk pertama kalinya yang dikerjakan dengan serentak yang di dalamnya ialah keseluruhan objek wilayah desa maupun kelurahan tertentu yang dilakukan penyelenggaraannya dari prakarsai pemerintah.<sup>39</sup>

## 2. Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 Undang - undang Pokok Agraria menuturkan terdapat keharusannya untuk Pemerintah guna melakukan pengaturan permasalahan pendaftaran tanah dengan rangka melakukan kewajiban pokok dari pendaftaran tanah yang mana ketetapan lengkapnya ialah:<sup>40</sup>

- 1) Guna memberikan jaminan kepastiannya hukum dari pemerintah diadakannya pendaftaran tanah pada keseluruhan wilayah RI berdasar pada ketetapan yang dibeirkan pengaturannya dengan Permen.
- 2) Peraturan itu pada ayat (1) Pasal ini:
  - a. Mengukur, memetakan, serta melakukan pembukuan tanah
  - b. Mendaftarkan hak atas tanah serta peralihan haknya.
  - c. Memberikan sejumlah surat tanda bukti hak, yang diberlakukannya menjadi alat bukti kuat.

---

<sup>38</sup>*Ibid.*

<sup>39</sup>BoediHarsono, 2005 "*Hukum Agraria Indonesia*" Jilid 1, edisi revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta, Hlm. 474.

<sup>40</sup> Lihat Pasal 19 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).

Hemat penulis kalau data yang dilakukan penyimpanannya pada Kantor Pertanahan bisa berkenaan dengan subjek atau objek hak atas tanah dilakukan penyusunannya dengan begitu teliti supaya pada kemudian harinya bisa memberikan kemudahan siapa saja yang menginginkan untuk mengamati data itu, bisa calon pembeli, kreditur maupun pemerintahan sendiri dengan rangka melaksanakan pembangunan dari Pemerintah.

### **3. Jenis Pendaftaran Tanah**

Jenis Pendaftaran Tanah Pendaftaran dalam pertama kali maupun membukukan suatu hak tanah memiliki kegunaan agar kita dapat melakukan penentuannya dengan cara memberikan yang terbaik dengan kepuasan yang ada untuk siapapun yang memiliki hak atas tanah tertentu dan batasan dari tanah tersebut.<sup>41</sup> Pendaftaran tanah yang terdapat pada Indonesia selain dilakukan pengaturannya pada pasal 19 Undang - undang Pokok Agraria dilakukan pengaturannya pula pada Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997.tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran diselenggarakan oleh BPN yang selaras pada Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberi kepastiannya hukum untuk para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah.<sup>42</sup> :

- (1) “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.”

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, Hlm. 12.

<sup>42</sup>*Ibid.*

(2) “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundangan-undangan yang bersangkutan. Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.”

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis ialah pendaftaran tanah yang dijalankan dengan cara bersamaan dari pemerintahan yang mencakup desa maupun kelurahan. Hal tersebut diberikan penjelasannya pada pasal 1 ayat 10 Peraturan Pemerintah 1997<sup>43</sup> yakni

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. <sup>44</sup>Pendaftaran Tanah Secara Sporadis”.

Pendaftaran Tanah dengan cara Sporadis ialah Pendaftaran tanah yang dikerjakan dengan individu maupun massal pada desa maupun kelurahan tertentu. Hal tersebut diberikan penjelasannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 11 yakni Pendaftaran Tanah dengan sporadis ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berkenaan dengan satu maupun sejumlah objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>45</sup>

#### 4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah pada umumnya mencakup terkait subjek yang didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta

---

<sup>43</sup>Lihat Pasal 10 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>44</sup>Lihat Pasal 1 Ayat (11) a PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>45</sup>Lihat Pasal 1 Ayat (11) b PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

bentuk tanda-tanda haknya. Di dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal dua macam system dalam pendaftarannya yaitu:<sup>46</sup>

- 1) Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of deeds*)
- 2) Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Title*)

Kedua system tersebut di atas menjadikan akta sebagai sumber data. Perbedaannya terletak pada apa yang didaftarkan dan sikap daripada pejabat yang berwenang atas hal tersebut yang dimana hal ini adalah PPT (Pejabat Pendaftaran Tanah). Bahwa ada system pendaftaran Akta yang didaftarkan adalah aktanya dan PPT bersikap positif, sedangkan pada sistem pendaftaran Hak yang didaftarkan adalah hak yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian, disamping itu PPT pada sistem ini bersikap aktif. Selain kedua sistem yang telah disebutkan di atas, dalam hal pendaftaran tanah, dikenal juga system publikasi yang pada prinsipnya dikenal dua system publikasi pendaftaran tanah yaitu :<sup>47</sup>

- 1) Sistem Publikasi Positif
- 2) Sistem Publikasi Negatif

Bahwa sistem publikasi Positif memiliki ciri pokok yaitu pendaftaran tanah maupun hak atas tanah ialah memberikan jaminan yang memiliki kesempurnaan kalau nama yang sudah didaftarkan pada buku tanah ialah tidaklah bisa diberi bantahan, adapun dalam kenyataannya tidaklah pemilik yang mempunyai hak atas tanah itu, berdasarkan sistem politik

---

<sup>46</sup>ArdiansyahZulhadji.*Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960*.LexCrimen.Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016.hlm. 34.

<sup>47</sup>Bachtiar Effendi. 1999, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 32..



tersebut hubungan hukum diantara hak pada seseorang yang nama seseorang itu tersemat pada buku tanah dan pemberi hak sebelumnya terputus saat hak itu dilakukannya pendaftaran, Kebaikan dari sistem positif tersebut ialah.<sup>48</sup> “Tepatnya kepastian pada buku tanah, peranan aktif dari pejabat balik nama tanah, mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sistem positif tersebut memberi jaminan tertentu yang ada kemutlakan pada buku tanah, adapun nyatanya kalau orang yang memegang buku sertifikat tidaklah pemilik yang sesungguhnya, maka dari itu orang ketiga yang memiliki itikad baik yang melakukan tindakan dengan didasarkan pada bukti itu memperoleh jaminan yang terdapat kemutlakannya walau nyatanya kalau semua keterangan yang ada pada sertifikat tanah itu ialah tidaklah benar. Kelemahan pada sistem positif tersebut.<sup>49</sup> “Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu yang lama, pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri, dan wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administrative”

Sistem Pendaftaran Tanah secara Negatif memiliki ciri pokok yaitu *azas Nemo Plus Juris* yaitu memberikan perlindungan orang yang memegang hak terhadap tanah yang sesungguhnya pada aktivitas orang lainnya yang memberikan pengalihan hak dengan tidak adanya tahu-menahu dari orang yang memegang hak sesungguhnya. Ciri-ciri pokok yang lain

---

<sup>48</sup>*Ibid, Hlm 33-34*

<sup>49</sup>Imam Soetikinjo.1994. *Politik Agraria Nasional*.Yogyakarta.Gadjah Mada University Press.hlm. 73

pada sistem negatif tersebut ialah pejabat balik nama meskipun pasif yang memiliki artian pejabat yang memiliki sangkut pautnya tidaklah memiliki kewajiban guna melakukan penyelidikan kebenaran pada surat yang dilakukan penyerahannya ke dirinya. Kebaikan dari sistem negative ialah:<sup>50</sup>

“Adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati Kelemahan dari sistem negatif adalah Peranan pasif pejabat balik nama yang menyebabkan timpang tindih sertifikat tanah dan mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh para orang awam.

Berdasarkan hal tersebut diatas menurut penulis bahwa sistem yang dipakai Undang - Undang Pokok Agraria adalah sistem negatif yang memiliki kandungan unsur positif, artinya negatif ini ialah terdapatnya keterangan yang terdapat di sini jikalau kenyataannya tidaklah memiliki kebenaran masalah bisa dilakukan perubahan serta dilakukan pembetulan selain itu arti dari unsur positif merupakan terdapatnya peran aktif pada petugas pelaksanaan pendaftaran tanah pada hal penelitian pada hak atas tanah yang dilakukan pendaftarannya itu.

Dilaksanakannya tahapan pendaftaran tanah maupun hak atas tanah yang diadakan ini memiliki tujuan memberi kepastiannya hak yakni:<sup>51</sup>

- 1) Guna memberi kesempatan orang dalam mempunyai hak atas tanah tersebut dengan kemudahan yang memberikan pembuktian dirinya

---

<sup>50</sup> Kartini Muljadi, GunawanWidjaja. 2005. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media. hlm. 151.

<sup>51</sup> G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta. PT. Bina Aksara.hlm. 10.

kalau ia yang memiliki hak atas tanah itu, bisa dari hak yang dipegang dan letak serta luas tanah.

- 2) Guna memberi kemudahan dalam melihat hal apapun yang ia inginkan yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui tentang hal ikwal tanah tersebut. Disinilah letak hubungan antara azas publisitas dan azas spesialisitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah diwilayah Republik Indonesia.

### **C. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik**

Pendaftaran tanah dengan sporadik ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berkenaan dengan sejumlah objek pendaftaran tanah pada wilayah desa maupun kelurahan dengan individual maupun masal. Pendaftaran tanah dengan sporadik dijalankan dengan permintaannya pihak yang memiliki kepentingan.<sup>52</sup>

Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sporadik didasarkan pada Permen No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berkenaan dengan sejumlah objek pendaftaran tanah pada wilayah desa maupun kelurahan dengan individual maupun masal, memiliki artian pula keseluruhan biaya diberikan pembebanannya ke pemohon.<sup>53</sup>

### **D. Kepemilikan Hak Atas Tanah**

---

<sup>52</sup>Florianus SP Sangsun, 2017, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm. 24.

<sup>53</sup>BambangEkoMuljono, 2018, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, Hlm. 40.

Tanah ialah sumber kehidupan. Hubungan tanah serta manusia yang sebegitu bagusnya, menciptakan perubahan pada tata atur kepemilikan serta penguasaan tanah, yang dengan adanya giliran pula memberi pengaruhnya ke pola manusia dalam berhubungan, serta yang menjadikannya persoalan bukanlah tanah sendiri namun adanya penguasaan tanah yang memiliki ketimpangan, yang mana terdapat yang tidak memiliki penguasaan, serta pada pihak lainnya terdapat pula yang melakukan penguasaan pada jumlah tertentu yang begitu besarnya.<sup>54</sup>

Bisa diambil pemahamannya kalau tanah ialah suatu yang memiliki nilai untuk manusia. Tanah memiliki nilai yang mana ada keterakitannya pada beberapa aspek. Aspek Ekonomi, budaya, politik, Hankamnas, sosial yang menjadikannya tempat bertumbuh dan berkembang pula nilai itu. Menjadikannya perbedaan antara tempat, ruang, dan waktu nantinya memberi akibat di bedanya tata nilai pada tanah.<sup>55</sup>

Berdasarkan nilai yang terkandung di atas, sebenarnya Undang-Undang Pokok Agraria dengan melaluinya wewenang yang terdapat di Negara yang berharap rakyat Indonesia yang memiliki keadilan sosial pada hal menguasai serta memiliki SDA. Harapan itu ada latar belakangnya dari pengalamannya di masa-masa penjajahan kalau bumi, air, serta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya sudah direbut penjajah guna kepentingannya sendiri.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup>Syahyuti, 2006, *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Vol 24 No. 2 Juli 2006, hlm. 14.

<sup>55</sup>AgumGumelar, 2002, *Reformasi Pertanahan*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm. 3.

<sup>56</sup>HeruNugroho, 2005, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, Hlm. 99.

Penguasaan serta menguasai memiliki pengertiannya yang bisa digunakan pada artian fisik, pada artian yuridis pula. Memiliki aspek pula serta memiliki aspek publik.<sup>57</sup> Penguasaan yuridis berladaskan hak, yang diberikan perlindungannya dari hukum serta biasanya memberikan wewenang ke orang yang memegang hak guna melakukan penguasaan yuridis yang walaupun memberikan wewenang guna melakukan penguasaan tanah yang diberikannya hak dengan fisik, yang nyatanya penguasaan fisik tersebut pihak lainlah yang melakukannya. Misalkan saja jikalau tanah yang dipunyai ditawarkan untuk disewakan ke orang lain serta orang yang menyewa yang memiliki penguasaan fisiknya. Ataupun tanah itu dikuasai fisiknya oleh orang lainnya dengan tidak adanya hak. Pada hal semacam demikian orang yang mempunyai tanah didasarkan pada hak penguasaan yuridis, memiliki hak dalam melakukan penuntutan dengan diserahkan kembali tanahnya dalam konteks fisiknya ke dirinya.<sup>58</sup>

Pada sejarahnya kepemilikan hak tanah di Indonesia terdapat sejumlah perubahan. Pada saat jumlah penduduknya masihlah tidak terlalu banyak serta tanahnya yang tidak ada batas, maka tanah hanya sekedar komodiit yang dilakukan pengolahannya serta pemanfaatannya guna urusan individu serta tidaklah dijual belikan. Makin ke sini dan penduduk makin banyak, maka tanah menjadi barang yang dijual beli. Terdapat asas dalam tindakan menawar serta

---

<sup>57</sup> *Ibid*, Hlm. 23.

<sup>58</sup> Ankie M. Hoogvelt, 1995, *Sosiologi Masyarakat sedang Berkembang*, Rajawali, Jakarta, hlm. 87.

meminta. Kepemilikan tanah menjadi beda dari konsep *land as commodity* menjadi *land a property*.<sup>59</sup>

Wewenang menggunakan tanah yang pada konteks ini ialah permukaan bumi, dengan wajar diperluasnya yang sehingga mencakup pula sebagian tubuh bumi yang terdapat pada bawah permukaan bumi serta ruang yang terdapat di atas pula, dikarenakan tidaklah memungkinkan dalam kebutuhan ataupun yang dipakai hanyalah tanah yang berbentuk permukaan bumi saja. Seperti halnya pula berkenaan dengan air yang terdapat pada atas permukaan ataupun di dalam bumi yang haknya bisa dimiliki. Orang yang memegang hak atas tanah boleh memakai guna kebutuhan pribadi, misalkan saja kebutuhan sehari hari dengan batasan kewajaran.<sup>60</sup>

## **E. Landasan Teori**

### **1. Teori Hak Milik**

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.<sup>61</sup>Berdasarkan Pasal 20 Undang - Undang Pokok Agraria di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571

---

<sup>59</sup>*Ibid.*

<sup>60</sup>BoediHarsono, *Op Cit*, hlm. 293.

<sup>61</sup>SatjiptoRahardjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 31-33.

KUHPerdata. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.<sup>62</sup>

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdata berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 Undang - Undang Pokok Agraria. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.<sup>63</sup>

## **2. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian ialah hal yang pasti, ketetapan maupun ketentuan. Hukum pada dasarnya haruslah pasti dan memiliki keadilan. Pasti yang menjadikannya pedoman perilaku serta adil dikarenakan pedoman itu haruslah memberikan penunjang tatanan tertentu yang memiliki nilai kewajaran. Hanya dikarenakan

---

<sup>62</sup>AP. Parlindungan, 1986, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h. 65

<sup>63</sup>Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 237

memiliki sifat adil serta dilakukan secara pasti hukum bisa menjalankan fungsi daripadanya. Kepastian hukum ialah pertanyaan yang hanyalah dapat diberikan jawabannya dengan normatif, bukanlah sosiologi.<sup>64</sup>

Kelsen mengungkapkan hukum ialah sistem norma tertentu. Norma ialah pernyataan yang memberikan penekanan pada aspek “seharusnya” maupun *das sollen*, yang memberikan penyertaannya sejumlah peraturan yang berkenaan dengan sesuatu yang perlu dilaksanakan. UU yang memiliki isi aturan yang memiliki sifat umum menjadikannya pedoman untuk tiap orang yang berbuat sesuatu pada saat bermasyarakat, bisa dari hubungan pada individu lain ataupun pada hubungannya pada masyarakat. Aturan tersebut menjadikannya memunculkan batasan untuk masyarakat guna memberikan pembebanan maupun menjalankan aktivitas pada individu. Terdapat aturan tersebut serta aturan yang dilaksanakan itu memunculkan kepastian hukumnya.<sup>65</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena melakukan pengaturannya dengan jelas serta logis. Jelas artinya tidaklah memberikan keraguan serta logis. Jelas artinya menjadikannya sistem norma tertentu bersama norma lainnya hingga tidaklah memiliki bentukan maupun memunculkan konflik norma. Kepastian hukum memperlihatkan ke pemberlakuan hukum dengan kejelasan, kekonsistenan, serta kekonsekuensiannya yang pelaksanaan itu tidaklah bisa

---

<sup>64</sup>DominikusRato, 2010 *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, LaksbangPressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

<sup>65</sup>CstKansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Hlm. 385.



diberikan pengaruhnya dari kondisi yang memiliki sifat subjektif. Hukum tertentu yang tidak memiliki kepastian serta tidak memiliki kemauan untuk adil bukanlah sekadar hukum yang jelek.<sup>66</sup>

Utrecht juga mengungkapkan bahwa kepastian hukum memiliki kandungan dua artian, yakni terdapatnya aturan yang memiliki sifat umum yang menjadikan individu melihat perbuatan apa yang dibolehkan maupun tidaklah dibolehkan dalam menjalankannya, serta memiliki bentuk keamanan hukum untuk individu dari sewenang-wenangan pemerintah dikarenakan dengan terdapatnya aturan yang memiliki sifat umum tersebut individu bisa melihat apapun yang dibolehkannya dalam pembebanan maupun dilaksanakan Negara pada individu.<sup>67</sup>

### 3. Teori Sistem Hukum

Sistem hukum merupakan salah satu landasan yang perlu untuk dijadikan sebagai dasar dalam penerapan hukum sebagaimana dalam tulisan ini penulis mengambil pendapat dari Lawrence W. Friedman yang mengemukakan bahwa efektif tidaknya penegakan hukum tergantung pada sistem hukum yang mencakup tiga komponen atau sub-sistem, yaitu komponen struktur hukum (*structure of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Secara sederhana, teori Friedmann itu memang sulit dibantah kebenarannya. Namun, kurang disadari

---

<sup>66</sup>RiduanSyahrani, 2000, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

<sup>67</sup>Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83.

bahwa teori tersebut sebenarnya didasarkan atas perspektifnya yang bersifat sosiologis (*sociological jurisprudence*).<sup>68</sup>

Unsur-unsur tersebut menurut Lawrence M. Friedman sebagai faktor penentu apakah suatu sistem hukum dapat berjalan dengan baik atau tidak. Soerjono Soekanto, mengatakan ketiga komponen ini merupakan bagian faktor-faktor penegakan hukum yang tidak bisa diabaikan karena jika diabaikan akan menyebabkan tidak tercapainya penegakan hukum yang diharapkan.<sup>69</sup>

Berbeda juga dengan yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan *utility* yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.<sup>70</sup>

## F. Kerangka Pikir

Penelitian ini akan mengkaji lebih dalam terkait dengan pendaftaran tanah secara sporadik serta Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara yang kemudian diperhadapkan dengan suatu fakta atau peristiwa hukum yang berkaitan dengan hak kepemilikan terhadap tanah yang didaftarkan secara sporadik.

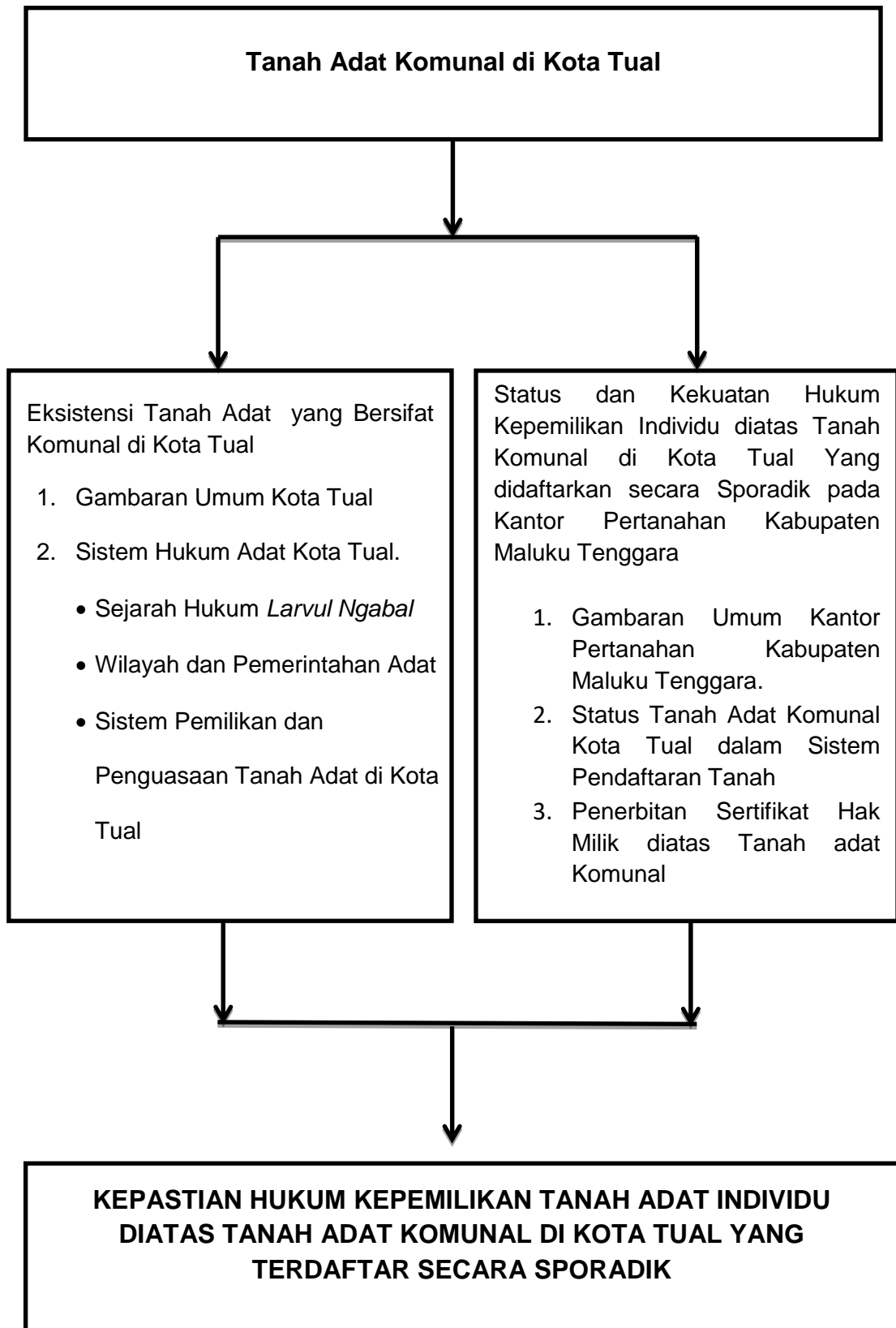
---

<sup>68</sup>Aliran Sociological Jurisprudence semula berkembang di Amerika yang dipelopori oleh Roscoe Pound, kemudian berkembang di Benua Eropa dipelopori oleh Eungen Ehrlich (tahun 1826 sampai tahun 1922). Ia memberikan pendapat bahwa titik pusat dari perkembangan hukum itu tidak terletak pada pembuat undang-undang atau ilmu hukum, tidak pula berpangkal dari putusan hakim, tetapi berpangkal dari masyarakat itu sendiri. Hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat. Kata sesuai berarti bahwa hukum itu mencerminkan nilai-nilai atau norma-norma yang hidup di dalam masyarakat. Lihat <http://www.informasiahli.com/2016/04/filsafat-hukum-aliransociological-jurisprudence.html> diakses 20 Juli 2021 pukul 19.00

<sup>69</sup>Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, hlm. 5.

<sup>70</sup>H. Chaerudin, 2003, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, Hlm. 19.

Untuk memperjelas hubungan antara variabel tersebut maka digambarkan dalam kerangka pikir sebagai berikut :



## G. Definisi Operasional

Adapun definisi operasional yang dimaksudkan guna menyatukan pandangan dalam penulisan memahami dan mengetahui maksud judul tesis ini, untuk mempermudah dalam membahas permasalahannya serta untuk menghindari penafsiran yang berbeda dari pembaca.

### 1. Masyarakat adat

Sekelompok orang yang terjalin erat karena sistem tertentu, terikat oleh suatu rasa identitas yang sama dikarenakan terdapatnya ikatan di asal usul leluhur, hubungan yang kuat pada tanah, wilayah yang hidup di Kepulauan Evav (Kei) Kota Tual

### 2. Hukum Adat

Seperangkat norma dan aturan yang berlaku turun temurun yang hidup dalam masyarakat Adat untuk mengatur kehidupan bersama masyarakat Adat Kei Kota Tual dan memiliki sanksi jika terjadi pelanggaran.

### 3. Hukum *Larvul Ngabal*

Suatu Hukum Adat yang didalamnya memberi pengaturan keseluruhan aspek dalam kehidupan manusia bisa dari individu atau komunitas adat Kei Kota Tual sebagai warisan dari Leluhur masyarakat Adat Kei

### 4. Sistem Hukum

merupakan susunan perangkat yang hidup untuk mencapai suatu tujuan bersama.

### 5. *Ratschap*

satuan wilayah administrasi Adat yang lebih kecil di beberapa kesatuan wilayah Kepulauan Kei yang mencakup Wilayah Kota Tual yang di Kepalai oleh Seorang *Rat* ( Raja )

6. Eksistensi

Keberadaan, kehadiran, masih ada,

7. Tanah Komunal Marga

Tanah milik bersama secara turun-temurun suatu marga didalam suatu wilayah petuanan masyarakat hukum adat, atau hak milik bersama yang dikuasai oleh marga.

8. Hak Individu Marga

Adalah hak komunal marga yang telah beralih penguasaan menjadi hak individu marga yang terjadi secara natural karena pembukaan lahan baru yang lama kelamaan menjadi penguasaan individu, perkawinan, Pewarisan dan hibah.

9. Pendaftaran Sporadik

Aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berkenaan dengan sejumlah objek pendaftaran tanah pada wilayah desa maupun kelurahan tertentu dengan individual maupun masal. Pendaftaran tanah dengan sporadik dilakukan dari permintaan pihak yang memiliki kepentingan.

10. Pengakuan Hak

Dalam kepentingan pendaftaran hak atas tanah yang asal muasalnya pada konversi hak lama, diberikan pembuktiannya pada alat bukti yang berkenaan dengan terdapatnya hak itu yang berbentuk bukti tertulis, keterangan saksi maupun pernyataannya yang memiliki sangkut pautnya yang kadar dari kebenaran tersebut dari Panitia Ajudikasi pada pendaftaran tanah dengan sistematis maupun dari Kepala Kantor Pertanahan pada pendaftaran tanah dengan sporadik, yang diberikan anggarapan cukuplah dalam memenuhi syarat dalam melakukan pendaftaran hak, orang yang memegang hak serta hak pihak lainnya yang memberikan pembebanannya jika tidak tersedianya dengan lengkap alat bukti diatas, maka bisa diberikan penyimpulan berkenaan dengan status tanah serta orang yang memegang hak dengan dilakukan penuangan pada keputusan yang berbentuk pengakuran hak yang berkenaan oleh Panitia Ajudikasi pada pendaftaran tanah dengan sistematis serta oleh Kepala Kantor Pertanahan pada pendaftaran tanah dengan sporadik.