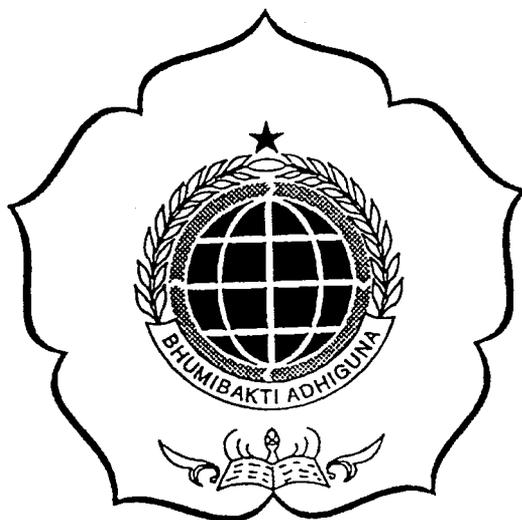


**FAKTOR PENDORONG DAN PENGHAMBAT PENDAFTARAN KONVERSI  
TANAH MILIK ADAT UNTUK JAMINAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS  
TANAH DI KABUPATEN MINAHASA PROPINSI SULAWESI UTARA**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Disusun oleh :**

**JOHNY TAMBAHANI**

**NIM : 9651032**

## INTISARI

Tanah merupakan masalah yang sangat mendasar sehingga selalu mendapat perhatian dan penanganan secara khusus. Agar tidak menimbulkan ketidakpastian mengenai siapa sebenarnya pemilik maupun batas-batas tanah, maka diadakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dengan Peraturan Perundang-Undangan dalam rangka jaminan kepastian hukum atas tanah. Tanah-tanah yang ada di Kabupten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara sebagian besar merupakan tanah milik adat (tanah Pasini), yang dikuasai secara turun-temurun. Kenyataannya sampai saat ini masih banyak yang belum dikonversi menjadi salah satu hak menurut UUPA, padahal telah terjadi perlihatkan hak. Keinginan dan kemampuan masyarakat untuk mengkonversikan tanah-tanah milik adat untuk jaminan kepastian hukum tidaklah sama. Di samping dalam pelaksanaan konversi tanah tersebut, seringkali terjadi hambatan. Oleh karena itu, penyusun mengadakan penelitian mengenai "Faktor Pendorong Dan Penghambat Pendaftaran Konversi Tanah Milik Adat Untuk Jaminan Kepastian Hak Atas Tanah Di Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yang bertujuan memberikan gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai keinginan masyarakat dan hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran konversi tanah milik adat di Kabupaten Minahasa. Populasi dalam penelitian ini, adalah para pemegang tanah milik adat. Pengambilan sampel dilakukan secara *purposive sampling*. Responden yang digunakan sebanyak 75 orang responden. Data yang diperlukan yaitu data primer, data sekunder, dengan teknik pengumpulan data berupa : studi dokumen wawancara, studi pustaka dan kuesioner. Teknik analisa yang digunakan yaitu teknik analisa deskriptif kualitatif dengan menggunakan pendekatan induktif dan deduktif.

Dari penelitian ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan Pendaftaran konversi tanah milik adat untuk jaminan kepastian hukum hak atas tanah sebagai berikut :

1. Faktor pendorong; untuk menambah jaminan kepastian hukum, menjadikan nilai jual tanah lebih tinggi dan untuk jaminan peminjaman uang di Bank.
2. Faktor penghambat dalam hal ini terdapat pada dua pihak :
  - a. Dari pihak pemilik tanah yaitu ketidakmengertian masyarakat, pengelolaan melalui perantara, masih ada kekurangan persyaratan dalam mengajukan permohonan sertipikat
  - b. Dari pihak instansi pemerintah yang terkait dalam pelaksanaan konversi, mengenai kewenangan pengesahan surat-surat yang berkaitan dengan tanah tidak dapat diwakilkan, terbatasnya pelaksana teknis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>INTISARI</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>BAB. I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Kegunaan Penelitian .....	4
<b>BAB. II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka.....	5
1. Tanah Milik Adat .....	5
2. Pendaftaran Konversi .....	7
3. Jaminan Kepastian Hukum .....	10
B. Kerangka Pemikiran .....	13
C. Definisi Operasional .....	15
D. Anggapan Dasar .....	15
<b>BAB. III METODE PENELITIAN</b>	
A. Sifat Penelitian .....	17

1. Jenis Data .....	20
2. Teknik Pengumpulan Data .....	20
E. Analisa Data .....	21

#### **BAB.IV PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN MINAHASA**

A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Minahasa.....	22
1. Letak Wilayah dan Batas Wilayah.....	22
2. Keadaan Fisik Wilayah .....	24
3. Penggunaan Tanah .....	24
4. Status Tanah.....	25
5. Jumlah Penduduk.....	26
B. Tanah Milik Adat di Kabupaten Minahasa.....	28
1. Latar Belakang Sejarah Minahasa.....	28
2. Hak Tanah Milik Adat di Kabupaten Minahasa .....	32
C. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Tanah Milik Adat di Kabupaten Minahasa.....	35
1. Melalui Penegasan Konversi Langsung .....	37
2. Melalui Pengakuan Hak .....	38

#### **BAB. V HASIL PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN MINAHASA DAN PEMBAHASAN**

A. Hasil Pelaksanaan .....	40
B. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Tanah Milik Adat Di Kabupaten Minahasa.....	61
1. Pihak Pemilik Tanah.....	61

C. Faktor Pendorong Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Tanah Milik Adat Di Kabupaten Minahasa .....	73
---	----

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	75
B. Saran .....	76

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Dalam masyarakat, tanah merupakan masalah yang sangat mendasar, mengingat tanah dibutuhkan sebagai penghasil penghidupan. Oleh karena itu, masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan khusus, apalagi dalam pembangunan sekarang ini dimana segala macam aktifitas guna membangun manusia Indonesia seutuhnya sedikit atau banyak pasti berkaitan dengan tanah.

Pentingnya fungsi tanah sebagaimana dikatakan diatas, salah satu akibat dari lajunya gerak pembangunan yang dilaksanakan serta pertumbuhan penduduk yang relatif tinggi, menjadikan tanah tidak lagi hanya sebagai benda warisan tetapi sebagai benda komoditi. Hal ini tampak terlihat dalam kegiatan ekonomi, misalnya : jual beli, pemberian kredit, sewa menyewa, dan lain sebagainya.

Tanah dikuasai oleh masyarakat dapat diperoleh dengan beberapa cara, antara lain dapat diperoleh melalui pembukaan hutan/tanah, peralihan hak atas tanah dengan cara pewarisan, jual beli dan melalui pemberian hak atas tanah dari pemerintah.

Penguasaan tanah melalui pewarisan dan peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh anggota masyarakat hukum adat secara perorangan sampai sekarang dengan status penguasaan turun menurun dikenal dengan sebutan tanah milik adat. Untuk mengetahui proses beralihnya suatu hak atas tanah tersebut, dengan melakukan penyelidikan riwayat tanah sejak pembukaannya jarang berhasil, karena alat pembuktian tidak selalu tertulis. Hal ini dapat menimbulkan

Sehubungan dengan hal tersebut, setiap orang ingin merasa aman dalam menempati dan mengolah/mengusahakan tanah yang dimilikinya. Namun pada kenyataannya tidak jarang terdengar adanya sengketa tanah. Oleh karena itu, adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah sangat penting, apalagi kebutuhan tanah semakin hari semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan dan laju gerak pembangunan.

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang kini dikenal dengan sebutan UUPA, maka hukum pertanahan / hukum Agraria berlaku atas seluruh wilayah tanah air adalah hukum adat. Hal ini tersebut dalam ketentuan Pasal 5 UUPA, dinyatakan sebagai berikut :

"Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersumber pada hukum agama".

Dalam UUPA terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang konversi, yaitu ketentuan-ketentuan pada diktum kedua Pasal I sampai dengan Pasal IX. Dalam Pasal II ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi tersebut menyatakan :

"Hak-hak atas tanah yang memberikan wewenang sebagaimana mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), seperti yang disebut dengan nama di bawah ini, yaitu : hak Agrarish eigendom, milik yasan, andarbeni, hak atas drume, hak atas drume desa, pesini, grand sultan, landerijen bezitrecht, altijddurende erfact, hak usaha atas tanah bekas partekelir dan hak -hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1),

Dalam melaksanakan kegiatan konversi dan pendaftaran terhadap tanah-tanah tersebut tidaklah mudah. Kendala-kendala dalam melaksanakan kegiatan konversi dan pendaftaran terhadap tanah milik adat tersebut, menurut Soeprpto (1986: 311) menyatakan bahwa :

"Pengkonsersian tanah milik adat menjadi hak milik menurut UUPA (diberikan sertipikat) biasanya terbentur pada kepastian, luas, bukti-bukti pemilikan tanah atau mutasi tanah, masalah waris dan perbedaan pengertian, kebutuhan serta kemampuan penduduk tidak sama dalam masalah konversi tanah milik adat".

Pendaftaran dan pengkonsersian tanah milik adat sebagaimana yang dinyatakan oleh Soeprpto tersebut diatas, menunjukkan perlu adanya kecermatan dari petugas karena objek maupun subjek dari tanah yang akan dikonversi itu masih diragukan kebenarannya. Demikian pula keinginan-keinginan dan kebutuhan penduduk untuk mengkonversi tanahnya tidak sama.

Sebagaimana informasi yang peneliti terima dari pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa, bahwa tanah-tanah yang terdapat dalam wilayah Kabupaten Minahasa sebagian besar merupakan tanah milik adat. Tanah milik adat tersebut dikenal dengan nama tanah Pasini. Terhadap tanah-tanah milik adat tersebut kenyataannya sampai saat ini belum semuanya terdaftar/terkonversi menjadi salah satu hak menurut UUPA, padahal sudah terjadi peralihan hak.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Faktor apakah yang menjadi pendorong konversi tanah milik adat untuk

2. Faktor apakah yang menjadi penghambat pendaftaran konversi tanah milik adat untuk jaminan kepastian hukum hak atas tanah di Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah

1. Ingin mengetahui alasan-alasan sehubungan dengan masih banyaknya tanah milik adat di Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara yang belum diadakan pendaftaran konversi tanah milik adatnya
2. Ingin mengetahui hambatan-hambatan didalam pelaksanaan pendaftaran konversi tanah milik adat di Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna :

1. Sebagai bahan masukan kepada pemerintah setempat, dalam rangka menentukan kebijaksanaan dibidang pertanahan khususnya dalam meningkatkan pelayanan dibidang pendaftaran tanah di Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat maupun pemerintah, khususnya mengenai pelaksanaan pendaftaran konversi tanah milik adat.
3. Untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Program Diploma IV pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian-uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Faktor yang mendorong bagi masyarakat untuk pendaftaran konversi tanah milik adat di Kabupaten Minahasa, yang paling dominan didorong agar lebih menambah jaminan kepastian hukumnya. Disamping dapat menjadikan nilai jual tanah lebih tinggi serta untuk mendapatkan nilai lebih dalam hal pinjaman uang ke Bank.
2. Faktor yang dapat menjadi hambatan masyarakat dalam pendaftaran konversi tanah milik adat , terdapat pada dua pihak yaitu :
  - a. Dari pihak pemilik tanah, ketidakmengertian masyarakat dan pembiayaan dalam mengajukan permohonan hak atas tanah, masih terdapatnya kekurangan persyaratan yang diajukan oleh masyarakat tanah yang dimohonkan masih terdapat gugatan
  - b. Dari pihak instansi pelaksana pendaftaran konversi tanah milik adat , meliputi :
    - Pemerintah desa/Kecamatan selaku PPAT Sementara ; kewenangan dalam pengesahan surat-surat yang berkaitan dengan bidang pertanahan

- Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa dalam hal keterbatasan tenaga pelaksana teknis sehubungan dengan jumlah permohonan yang masuk dalam pelaksanaan konversi tanah milik adat tersebut.

## B. Saran

Agar pelaksanaan pendaftaran konversi tanah milik adat di Kabupaten Minahasa, dapat berjalan dengan lancar atau setidaknya dapat mengurangi hambatan yang ada, maka :

1. Kepada pihak pemilik tanah, baik yang sudah pernah mengurus atau belum pernah mengurus sertipikat tanahnya, untuk mempercepat dan mempermudah dalam prosesnya, dalam mengajukan permohonan dilakukan secara langsung sehingga dapat mengerti proses pengurusannya disamping dapat mengetahui dengan jelas persyaratan yang harus dilengkapi dalam permohonannya.
2. Kepada para instansi yang terkait dalam pelaksana<sup>an</sup> pendaftaran konversi tanah tersebut, agar lebih meningkatkan mutu pelayanannya agar anggapan yang ada mengenai pengurusan sertipikat dirasakan lama dapat berkurang. Dalam hal pendaftaran tanah secara massal perlu ditingkatkan agar dapat memberikan manfaat yang besar dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi., (1993), Prosedur Penelitian. Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, PT. Bina Cipta.
- Harsono, Boedi., (1997), Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan pelaksanaannya), Jakarta, Djambatan.
- Moh. Nazir, (1986), Metode Penelitian, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A P., (1990 ), Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Bandung, CV Mandar Maju.
- Parlindungan, A P., (1990 ), Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah menurut UUPA, Bandung, CV Mandar Maju.
- Rondonuwu, B L. (1983) Minahasa Tanah Tercinta, Sitou Timou Tumou Tou, DPD KNPI Kabupaten Minahasa
- Soeprapto, R., (1986), UUPA Dalam Praktek dan Permasalahan, Jakarta, CV Mitra sari.
- Sudiyat, Imam., (1985), Asas-Asas Hukum Adat. Bekal Pengantar, Yogyakarta, Liberty.
- Sudiyat, Imam., ( 1981), Hukum adat Sketsa Asas, Yogyakarta, Liberty.
- Walijatun Djoko, (1999), Pendaftaran Tanah, Bahan Ajar, Diklat - Penyuluhan - Konsultasi, Wiyatatama.
- Wisnyodipuro, Surojo., (1973), Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat, Bandung, Alumni.
- \_\_\_\_\_ , (1960), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- \_\_\_\_\_ , (1996), Pedoman Penyusunan Skripsi STPN, Yogyakarta
- \_\_\_\_\_ , (1997), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.