

PERANAN HUKUM ADAT ATAS TANAH KALAKERAN YANG TELAH MENJADI TANAH PASINI¹

Oleh :

Cristhi Aecika Kontra²
Muhammad Hero Soepeno³
Harly Stanly Muaja⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum terhadap hak atas Tanah Ulayat di Indonesia dan untuk mengetahui bagaimana peran hukum adat atas tanah Kalakeran yang telah menjadi tanah Pasini. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu: 1. Pengaturan dan pendaftaran hak atas tanah menurut UUPA, sebagai hubungan yang tidak dapat dipisahkan antara manusia dan tanah (dari hidup sampai mati), sesuai dengan perkembangan sosial, budaya, politik dan ekonomi. Pengaturan tentang hak atas tanah diatur dalam UUPA, ini sebagai perwujudan atas dasar ketentuan pasal 33 (3) UUD 1945. Adapun pendaftaran hak atas tanah sebagai dasar penyusunan UUPA menuju kemakmuran, kebahagiaan, keadilan memberi kepastian hukum sebagai jaminan hak atas tanah, sebagai kewajiban bagi pemerintah pelayanan kepada masyarakat (rakyat). 2. Tanah *kalakeran* desa /negeri dan tanah *kalakeran* keluarga/famili yang masih ada sekarang, tetap dipertahankan sebagai tanah adat, sebab tanah *kalakeran* desa/negerikegunaannya sangat bermanfaat sebagai pengikat kesatuan desa terutama dalam aspek pelestarian nitai-nilai budaya. Sedangkan tanah *kalakeran* keluarga/famili berperan sebagai pengikat kesatuan keluarga dan bermanfaat dalam meningkatkan taraf ekonomi keluarga. Perlunya peraturan tertulis yang mengatur secara khusus mengenai pemanfaatan tanah *kalakeran* desa/negeri dan tanah *kalakeran* keluarga/famili oleh Pemerintah Daerah terutama sejak diberlakukannya Undang-undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Kata Kunci : *hukum adatm tanah kalakeran, tanah pasini*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan simbol sosial dalam masyarakat, dimana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi, sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya.⁵ Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya. Oleh karenanya, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.⁶

Tanah merupakan kepentingan pokok manusia. Hal tersebut sudah tidak menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalani kehidupan seseorang atau suatu badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-hari atau sebagai tempat tinggal. Setiap orang yang bekerja dan berkeluarga pastinya memerlukan suatu rumah sebagai tempat tinggal bersama keluarganya. Sebelum membangun sebuah rumah untuk tempat tinggal, dibutuhkan tanah sebagai tempat membangun rumah tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia.⁷

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan kepada tanah. Tanah bisa dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat tetap dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Bahkan ada pendapat yang menyatakan bahwa tanah merupakan investasi besar untuk bekal harta masa depan. Penataan ulang struktur dan kebijakan pertanahan dalam penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agrarian perlu dilakukan dengan komitmen politik pemerintah yang sungguh-sungguh untuk memberikan arah dan dasar yang jelas dalam suatu kerangka pembaruan agrarian yang berkeadilan, demokratis dan berkelanjutan. Hal ini mengingat begitu banyak dan kompleks

⁵ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hal 3.

⁶ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, PT Bina Aksara, Jakarta, 1984, hal 18.

⁷ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2015, hal 1.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101641

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

permasalahan yang muncul di bidang pertanahan, apabila tidak ditangani dengan baik benar.⁸

Negara Republik Indonesia adalah merupakan suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia, yang dibentuknya guna mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala kepentingan-kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar hal inilah dimana kemudian seluruh rakyat Indonesia kembali melimpahkan wewenang yang dimilikinya berkenaan dengan kurnia Tuhan Yang Maha Esa tersebut diatas kepada Negara selaku badan penguasa untuk berwenang sepenuhnya menguasai, mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala persoalan berkenaan dengan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa.⁹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 2 ayat 1 menyebutkan bahwa : “ Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat “. Dengan demikian negara tidaklah perlu memiliki tetapi hanya cukup dengan hak menguasai yang berarti menurut hukum memberikan wewenang kepada negara selaku badan penguasa untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :¹⁰

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukkan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Bersumber dari hak menguasai negara atas tanah melahirkan hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu : “ Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada diatasnya

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Landasan dasar bagi penyelenggaraan atau acuan bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam hal ini, suatu pengaturan dan pengurusan di bidang pertanahan melalui suatu instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹¹

Kepengurusan tanah atau kepemilikan tanah yang acuan hukumnya di dasarkan pada Hukum Adat atau disebut juga dengan Tanah Ulayat. Disini kedudukan tanah dalam hukum adat sangatlah penting. Penyebab tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:

1. Karena sifatnya, yakni merupakan satu – satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan apapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang malah menjadi menguntungkan,
2. Karena fakta yaitu tanah merupakan tempat tinggal persekutuan, tempat di mana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan, tempat tinggal kepada dayang-dayang perlindungan persekutuan dan roh para leluhur persekutuan serta memberikan penghidupan kepada persekutuan.

Hak persekutuan atas tanah ini disebut hak pertuanan atau hak ulayat, dimana hak ini oleh Van Vollenhoven disebut “*beschikkingsrecht*” dan dapat diartikan lingkungan kekuasaan. Istilah ini menggambarkan tentang hubunganantara persekutuan dan tanah itu sendiri, lazimnya dipergunakan istilah “hak ulayat” sebagai terjemahannya “*beschikkingsrecht*”.

Beschikkingsrecht ataupun hak ulayat ini berlaku kedalam dan ke luar. Berlaku ke luar karena bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak diperbolehkan turut mengenyam atau menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan ; hanya dengan seizin persekutuan serta setelah membayar pancang, “uang pemasukan” (Aceh), “mesi”

⁸ *Ibid*, hal 2

⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan2 Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung, 1983, hal 2.

¹⁰ *Ibid*, hal 2 dan 3.

¹¹ Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2004, hal. 118.

(jawa) dan kemudian memberikan ganti rugi, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan.

Berlaku ke dalam, karena persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersama-sama sebagai suatu kesatuan, melakukan hak ulayat dimaksud dengan memetik hasil daripada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya. Hak persekutuan ini pada hakikatnya membatasi kebebasan usaha atau kebebasan gerak para warga persekutuan sebagai perseorangan. Pembatasan ini dilakukan demi kepentingan persekutuan.

Antara hak persekutuan ini (hak ulayat) dan hak para warganya masing-masing (hak individu) ada hubungan timbal balik yang saling mengisi. Artinya lebih intensif hubungan antara individu, warga persekutuan, dengan tanah yang bersangkutan, maka lebih teganglah dan kurangnya kekuatan berlakunya hak ulayat persekutuan terhadap tanah dimaksud; tetapi sebaliknya apabila hubungan individu dengan tanah tersebut menjadi makin lama makin kabur, karena misalnya tanah itu kemudian tidak atau kurang peliharaannya, maka tanah dimaksud kembali masuk dalam kekuasaan hak ulayat persekutuan.

Beberapa obyek hak ulayat, yakni: ¹²

- a. Tanah (daratan),
- b. Air (perairan seperti: kali, danau, pantai beserta perairannya),
- c. Tumbuh – tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon-pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar dan lain sebagainya),
- d. Binatang yang hidup liar.

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 hasil amandemen mempertegas pengakuan dan penghormatan keberadaan Hukum Adat dan hak-hak masyarakat Hukum Adat. Tradisi atau kebiasaan dalam masyarakat yang tumbuh menjadi hukum adat terus dipertahankan sampai saat ini sebagai bentuk kearifan lokal (*indigenous peoples*).

Masyarakat Suku Minahasa dalam hubungannya antara masyarakat dengan tanah diakui sebagai hak ulayat dengan memunculkan tipe kepemilikan yang disebut Kalakeran. Menjadi berbeda antara tanah ulayat yang merupakan milik bersama (communal) dengan tanah Pasini yang merupakan milik pribadi (hak milik).

Tanah Pasini, sebagaimana hak milik

masyarakat adat yang di syartkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah Daerah mengakui Hukum Adat Tanah Pasini melalui proses penyusunan dan penetapan peraturan daerah serta wajib melibatkan semua tokoh adat Minahasa dan menginventarisasi tanah-tanah pasini yang masih dikuasai masyarakat dan mengesahkan pemanfaatan tanah pasini mempunyai status hukum dan kekuatan hukum hak masyarakat adat terhadap Tanah Pasini di Minahasa.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap hak atas Tanah Ulayat di Indonesia?
2. Bagaimana peran hukum adat atas tanah Kalakeran yang telah menjadi Tanah Pasini ?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat/Tanah Adat di Indonesia.

Permasalahan mengenai tanah milik adat tidak lepas dari pengaturan hukum dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 3 berbunyi: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.” Sedangkan Pasal 5 berbunyi 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 serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Pasal 5 dan Pasal 3 dapat dilihat bahwa hukum adat masih ada serta diakui dalam masyarakat karena masyarakat adat memiliki tradisi-tradisi atau peraturan-peraturan khusus yang masih dipatuhi dan ditaati oleh masyarakat adat, sehingga Asas Hukum

¹² Soerjo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, Cetakan 7, Haji Masagung, 1988, hal. 197.

Agraria Nasional berdasar pada hukum adat dan pengakuan terhadap hak ulayat.

Menurut Boedi Harsono, hak ulayat masyarakat Hukum Adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:¹³

1. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan Hukum Adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat Hukum Adat.
2. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat Hukum Adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai "labensraum"-nya.
3. Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat.

Hal Ulayat atau pertuanan menurut Cornelis van Vollenhoven disebut *beschikkingrechts* istilah ini dalam bahasa Indonesia merupakan suatu pengertian yang baru, satu dan lain karena dalam bahasa Indonesia (juga dalam bahasa daerah-daerah istilah yang dipergunakan semuanya pengertiannya adalah lingkungan kekuasaan, sedangkan *beschikkingrechts* menggambarkan hubungan antara persekutuan dan tanah itu sendiri. Kini lazimnya *Beschikkingrechts* ataupun hak ulayat ini berlaku keluar dan kedalam. *Beschikkingrecht* ataupun hak ulayat ini berlaku keluar dan kedalam. Berlaku keluar karena bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak diperbolehkan turut mengenyam atau menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan; hanya dengan seizin persekutuan serta telah membayar pancang, uang pemasukan (Aceh) dan kemudian memberikan ganti rugi, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan. Berlaku kedalam, karena persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan besama-sama sebagai suatu kesatuan, melakukan hak ulayat dimaksud dengan memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya.¹⁴

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, Kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu : 15

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpeetaan, 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.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hal 58

¹⁴ Surjono Wingjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. PT. Gunung Agung, Jakarta 1982. Hal 198.

¹⁵ *Ibid*, Hal 19.

Pasal 23 UUPA, yaitu : Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak - hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan -ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 29. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 32 UUPA, yaitu :¹⁶

- a. Hak Guna Usaha, termasuk syarat - syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan - ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha. Kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 UUPA, yaitu :¹⁷

- a. Hak Guna Bangunan, termasuk syarat - syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan - ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.¹⁸

UUPA juga mengatur pendaftaran Hak pakai atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 yaitu , Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.¹⁹

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut pasal 19 ayat (1) UUPA diatur peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semulah adalah peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI tahun 1961 No. 20-TLNRI No. 2171. Kemudian, Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI tahun 1997 No. 59-TLNRI No. 3696. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 dinyatakan dalam pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (LNRI Tahun 1961 No. 28, TLNRI No. 2171) dinyatakan tidak berlaku lagi, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 juli 1997, namun berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 66, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 pasal.²⁰

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka rechtscadaster (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku Tanah dan sertifikat Tanah yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.²¹

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau

¹⁶ Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁷ Pasal 38 Unadng-Undang Pokok Agraria.

¹⁸ Adrian Sutedi, *Op-cit*, hal 118

¹⁹ Pasal 41 UUPA

²⁰ Urip Santoso, *Op-cit*, hal 17-18

²¹ *Ibid* .

bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal.²²

Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.²³

Pada pendaftaran tanah secara sporadik, disamping pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dan kantor kepala desa/kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan menerbitkan sertifikat, juga pihak pemohon ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dari mulai awal kegiatan hingga diterbitkan sertifikat atas namanya.²⁴

Pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor. 10 tahun 1961, juga terdapat pendaftaran tanah secara sporadic, yang dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah secara individual, dan pendaftaran tanah secara sistematik yang dikenal dengan pendaftaran tanah desa demi desa.²⁵

Namun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1999 tidak mengatur tentang pendaftaran tanah ulayat maka dibuatlah Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 Yang mengatur tentang pendaftaran tanah masyarakat hukum adat.

B. Peran Hukum Adat Atas Tanah Kalakeran yang telah Menjadi Tanah Pasini

Status tanah di Minahasa didominasi oleh tanah milik adat atau di Minahasa lebih populer dengan istilah Tanah Pasini dan Tanah Kalakeran. Diperkirakan luas tanah pasini dan kalakeran tersebut mencapai 80 % dari luas wilayah

Kabupaten Minahasa, yaitu sekitar 335.136 ha dan sisanya kurang lebih 83.784 ha adalah tanah negara yang terdiri dari hutan lindung, hutan produksi, ex hak barat (HGU) dan sebagainya.²⁶ Bahwa bagian terbesar dari status tanah di Minahasa (kurang lebih 80 %) di dominasi oleh tanah-tanah milik adat yaitu tanah pasini dan tanah kalakeran, yang hingga kini banyak yang belum terdaftar, jadi belum mempunyai sertifikat. Belum terselenggaranya pensertifikatan tanah-tanah tersebut secara tuntas karena berbagai masalah atau kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Berdasarkan hasil penelitian Kumaunang *et .al* dinyatakan bahwa tanah kalakeran masih ada di Minahasa²⁷

Hasil penelitian Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara, di Sulawesi Utara khususnya di Kabupaten Minahasa masih terdapat hak-hak atas tanah yang antara lain meliputi :²⁸

1. Hak Pasini (hak perorangan), yaitu hak diperoleh atau dipunyai seseorang secara turun temurun, baik melalui ayah dan ibu, atau harta pendapatan bersama mereka atau karena suatu transaksi dengan pihak lain seperti jual beli, tukar menukar (baik dengan tanah atau benda-benda lain), hibah ataupun karena landreform dan sebagainya.
2. Hak Kalekeran (hak milik bersama) yang terbagi atas,
3. Hak Kalakeran distrik yaitu dimana sebidang tanah menjadi milik bersama dari penduduk distrik yang pengolahannya dilakukan oleh anggota distrik.
4. Hak Kalakeran desa/negeri yaitu dimana sebidang tanah menjadi milik bersama penduduk desa, yang pengolahannya dilakukan oleh anggota masyarakat desa.
5. Hak Kalakeran family/ keluarga yaitu dimana sebidang tanah menjadi milik bersama atau dapat dari budel, yang pengelolaannya dilakukan secara bergilir (hak gilir) diantara keluarga serumpun. Jangka waktu pengelolaan dari giliran seseorang ditetapkan secara musyawarah.
6. Hak Tumoyo (hak garap), yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang untuk menggarap tanah tersebut atas dasar perjanjian bagi hasil.
7. Hak kawin/nikah, dalam mana seseorang wanita memperoleh pasini atas sebidang tanah

²² *Ibid* .

²³ *Ibid* .

²⁴ *Ibid* .

²⁵ *Ibid* ,Hal 19.

²⁶ Badan Pusat Statistik Minahasa

²⁷ R Kumaunang, *et.al* 1994. ,*Pola Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah Secara Tradisional Daerah Sumawesi Utara*, Bina Akasara, Jakarta, hal 72.

²⁸ Anonim, 1992, *Hukum Tanah di Sulawesi Utara*, Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara, Manado, hal 1

karena pembagian mertuanya pada saat melangsungkan pernikahan.

8. Hak gadai yaitu hak yang diperoleh seseorang atas tanah karena perjanjian gadai dengan pemiliknya.
9. Hak sewa yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang karena transaksi sewa menyewa. Bentuknya sama dengan hak gadai.
10. Hak neiwehe, yaitu hak daerah ini orang mendapat hak-hak atas tanah selain tersebut diatas, juga keluarga serumpun berkenaan dengan orang itu memangku jabatan hukum tua/Kepala Desa.
11. Hak hibah, yaitu pasini yang diperoleh seseorang atas dasar pemberian.
12. Hak waris yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang karena warisan.

Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu bahwa pengakuan hak masyarakat hukum adat adalah pengakuan pemerintah terhadap keberadaan hak-hak masyarakat hukum adat sepanjang pada kenyataannya masih ada. Hak-hak masyarakat hukum adat ini biasa dikenal dengan sebutan hak ulayat. Hak ulayat dengan hak-hak perseorangan itu berada senantiasa dalam saling pengaruh yang tidak putus-putusnya, yang bersifat mengempis dan mengembang.

Menurut Boedi Harsono,²⁹ bahwa yang dimaksudkan UUPA dengan Hukum Adat itu adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.

Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan tanah ulayat, yang kalau di Minahasa biasa disebut Tanah Kalakeran. Bagi suatu masyarakat hukum adat tertentu, hak ulayat diakui eksistensinya sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, maka sah-sah saja jika ada di suatu daerah yang masih menggunakan hukum adat sebagai proses penyelesaian sengketa.

Masyarakat adat di Minahasa sebagian besar masih mempertahankan adat istiadat mereka mengenai hak atas tanah ulayat yang diberikan oleh nenek moyang mereka, meskipun

beberapa nilai-nilai leluhurnya mulai luntur. Namun seiring perkembangan satu diantara banyaknya permasalahan tanah yang ada, yang mengganggu masyarakat yaitu masalah tanah adat. Masalah tanah sangatlah banyak ditemui dikalangan masyarakat yaitu masalah tanah adat.

Masalah tanah adat sangatlah banyak ditemui dikalangan masyarakat karena tanah memiliki nilai jual beli yang tinggi, sehingga timbul rasa ingin memiliki walaupun tanah itu bukan milik kita. Hal ini banyak terjadi apalagi dikalangan masyarakat adat, karena mungkin tanah itu berasal dari tanah warisan leluhur yang telah diperuntukkan oleh anak atau sampai pada cucunya menjadi milik bersama (kalakeran) untuk mengikat kesatuan kekeluargaan.

Dalam penguasaan tanah kalakeran pada anggota-anggotanya tidak diperbolehkan mengalihkan pemilikan hak atas tanah kepada orang lain. Namun dalam persoalan dewasa ini ada terjadi anggota pemilik tanah kalakeran yang menjual atau mengalihkan hak atas tanah kalakeran kepada orang lain. Dari hal itu timbulah permasalahan sengketa tanah karena mungkin ada satu di antara masyarakat adat yang tidak mau mengakui bahwa tanah itu memang betul-betul sudah di jual atau dialihkan pada orang lain.

Masyarakat dalam arti kata anggota-anggotanya bersama, mempergunakan hak ulayat dengan jalan memungut keuntungan dari tanah itu dan dari binatang-binatang dan tanaman-tanaman yang terdapat dengan tak terpelihara di situ. Masyarakat itu, dalam arti kata kesatuan daripada anggota-anggotanya, membatasi kebebasan berbuat daripada anggota-anggota perseorangan berdasarkan atas haknya atas tanah itu dan untuk kepentingannya sendiri (kepentingan masyarakat).

Hubungan hak ulayat terhadap hak-hak orang seorang adalah bertimbang balik dengan tiada hentinya. Besarnya perbedaan dipandang dari sudut nilai sosial, hak seorang terhadap hak masyarakat mengakibatkan sama besarnya kekuatannya hak masyarakat untuk mempertahankan diri terhadap hak orang seorang itu, demikian juga sebaliknya. Bilamana hubungan hak perseorangan atas tanah itu berkurang atau bila hubungan itu diabaikan terus-menerus, maka pulihlah hak-haknya masyarakat dan hak ulayat atas tanah itu berlaku kembali dengan tiada gangguannya.

Hak membuka tanah itu menurut hukum adat adalah hanya satu daripada tanda-tanda lahir dari pada *hak ulayat* dan hanya dimiliki oleh

²⁹ Boedi Harsono, hal 43.

anggota-anggota masyarakat atas tanah-tanah di lingkungan hak ulayat sendiri. Bila pembukaan tanah itu dilaksanakan di bawah pimpinan pemuka adat bersama-sama dan mereka yang akan membagi-bagikannya menjadi tanah-tanah pertanian perseorangan.

Kemudian di tahun berikutnya akan terjadi lagi demikian, sedang bagian yang ditinggalkan itu telah tertutup oleh semak-semak, maka di situ hubungan perseorangan adalah tidak berapa lama dan lemah, sedangkan pertalian masyarakat yang meliputinya adalah kuat. Bila si anggota sendiri memilih sebidang tanah hutan dan di sana menaruhkan tandanya dengan sepengetahuan pemuka adat dan di sana mengadakan upacara selamatan pula, maka dengan demikian ia telah melaksanakan pertalian hukum dalam lingkungan ketertiban masyarakat. Hal itu berarti, bahwa di antara anggota-anggota hanya dialah yang berhak mengerjakan tanah itu sebagai tanah pertanian, yaitu tanah pertanian buat dia sekeluarga, asal selalu dikerjakannya penebangan, pembakaran dan penanaman. Apabila diamelewatkan kewajibannya atas tanah tersebut maka dapatlah ia dipaksa memilih berdasarkan hak ulayat yaitu terus mengerjakan tanah itu untuk diri sendiri atau menyerahkannya kepada orang lain.

Menurut pendapat penulis tidak diperbolehkan untuk dibagi-bagikan dengan alasan sebagai berikut :

1. Tanah *kalakeran* sesuai dengan pengertiannya milik bersama dan sebagai pengikat kekeluargaan dalam masyarakat desa.
2. Kalau sampai anggota keluarga membagi-bagi untuk menjadi tanah *pasini*, maka arti tanah *kalakeran* otomatis hilang dengan sendirinya.
3. Banyak tanah-tanah *kalakeran* disembunyikan dengan tujuan untuk mengubah status menjadi tanah *pasini* atau dijualbelikan kepada orang lain.

Tanah *kalakeran* yang dapat dialihkan, adalah terbatas pada hak *pasini* yang bukan tanah leluhur orang tua. Tanah *kalakeran* distrik sejauh ini, tidak pernah penulis temui, walaupun ada desa-desa yang berkedudukan tepat di depan kantor kecamatan

Bahwa tanah *kalakeran* desa /negeri dan tanah *kalakeran* keluarga/famili yang masih ada sekarang, tetap dipertahankan sebagai tanah adat, sebab tanah *kalakeran* desa/negerikegunaannya sangat bermanfaat sebagai pengikat kesatuan desa terutama dalam aspek pelestarian nitai-nilai budaya. Sedangkan tanah *kalakeran* keluarga/famili berperan sebagai pengikat

kesatuan keluarga dan bermanfaat dalam meningkatkan taraf ekonomi keluarga. Perlunya peraturan tertulis yang mengatur secara khusus mengenai pemanfaatan tanah *kalakeran* desa/negeri dan tanah *kalakeran* keluarga/famili oleh Pemerintah Daerah terutama sejak diberlakukannya Undang-undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Berdasarkan uraian di atas, tanah *kalakeran* menurut kenyataannya masih eksis walaupun pelaksanaannya tidak mutlak setelah diberlakukannya UUPA. Tanah *kalakeran* desa/negeri adalah tanah hak ulayat milik masyarakat hukum adat desa, sedang tanah *kalakeran* keluarga/famili adalah hak bersama suatu kelompok keluarga/famili atas tanah. Eksistensi tanah *kalakeran* desa/negeri dalam suasana pembangunan ini dapat diabaikan/dikesampingkan untuk kepentingan pembangunan. Tanah *kalakeran* keluarga/famili masih dapat dipertahankan eksistensinya oleh kelompok keluarga yang berhak.

Perkembangan tanah di Minahasa sampai tahun 1830 hanya mengenal adanya tanah milik komunal (milik bersama) oleh masyarakat. Pengelolaannya hanya untuk kebutuhan bahan makanan kelompok masyarakat, tetapi setelah Bangsa Belanda datang di Minahasa perubahan sangat drastis terjadi. Masyarakat pada waktu itu diperintahkan untuk menanam kopi dan dibudidayakan. Maka muncul adanya tanah *kalakeran* distrik, tanah *kalakeran* desa/negeri, tanah *kalakeran* keluarga/family dan tanah perorangan (tanah *pasini*).³⁰

Tanah *kalakeran* yang disebutkan diatas merupakan tanah-tanah yang lahir pada suasana hukum adat, maka hak-hak yang melekat diatasnya adalah hak-hak menurut hukum adat, jadi pada hakekatnya sifat tanah *kalakeran* adalah jenis tanah adat dan subjek pemilikinya adalah banyak orang. Sehingga dilihat dari subjeknya maka tanah *kalakeran* dibagi atas 3 bagian, yaitu :

1. Tanah *kalakeran* distrik biasanya dapat melalui merambah hutan dan dibeli bersama, dan penguasaannya ada ditangan desa.
2. Tanah *kalakeran* desa/negeri, didapat melalui merambah hutan dan penguasaannya ada di tangan desa.
3. Tanah *kalakeran* keluarga/family, didapat melalui merambah hutan dan dan dibeli bersama serta penguasaannya ada ditangan keluarga.

³⁰ Nelly Pinangkaan..2008, Karya Ilmiah, Suatu Tinjauan terhadap Tanah-Tanah milik adat di Kabupaten Minahasa, Dep Pendidikan Nasional Fakultas Hukum Unsrat, hal 6

kalakeran mempunyai ciri-ciri antara lain:³¹

1. Tanah kalakeran ialah pemilikan bersama hak atas tanah bertujuan untuk mengikat kesatuan kekeluargaan, baik kesatuan keluarga/family, kesatuan desa/negeri dan kesatuan distrik.
2. Tanah kalakeran mempunyai isi yang sama yaitu semua anggotanya mempunyai hak pakai atas tanah yang dikuasainya. Dalam hak pakai anggota-anggotanya tidak dapat menanamkan tanah tersebut dengan tanaman keras seperti kelapa, cengkih dan pala. Dalam pengelolaan tanah kalakeran desa/negeri harus meminta izin pada pemerintah desa.
3. Dalam penguasaan tanah kalakeran pada anggota-anggotanya tidak dibenarkan mengalihkan pemilikan hak atas tanah pada tanah kalakeran kepada orang lain.
4. Tidak dikenal adanya ketentuan bahwa hak atas tanah terhadap tanah kalakeran, menjadi hapus karena tidak diolah selama lima tahun berturut-turut. Hak atas tanah pada tanah kalakeran terbuka dan berlangsung terus-menerus tanpa adanya pencabutan hak atas tanah.
5. Yang boleh mendapat hak pakai dan menikmati hasil pada tanah-tanah kalakeran tersebut hanya para anggota-anggota keluarga (untuk tanah kalakeran keluarga), anggota-anggota desa/negeri (untuk tanah kalakeran desa/negeri) dan anggota-anggota distrik (untuk tanah kalakeran distrik).
6. Tanah kalakeran keluarga/family tidak boleh dialihkan kepada orang lain, karena tanah tersebut tetap milik bersama, sebagai pengikat kekeluargaan semua anggota keluarga menyetujui diadakannya pembagian tanah tersebut.
7. Pemilikan hak atas terhadap tanah kalakeran tidak dapat disendirikan, hanya setiap anggota tidak boleh mendapat pembagian tersendiri yang menjadi miliknya.

Tanah kalakeran disamping mempunyai ciri-ciri juga terdapat fungsi antara lain :

1. Tanah kalakeran desa/negeri berfungsi untuk pekuburan (pemakaman), perkampungan, sawah, kebun dan berburu. Disamping itu, untuk sarana-sarana sosial budaya.
2. Tanah kalakeran keluarga/family berfungsi untuk pekuburan keluarga, sawah, ladang, kebun dan perumahan keluarga.

Dalam mengatur dan mengelola tanah kalakeran desa/negeri adalah hukum tua (Kepala Desa) sebagai kepala persekutuan (Tonaas

Wangko) bersama-sama dengan masyarakat, akan tetapi setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, Hukum Tua (Kepala Desa) makin lemah Fungsi desa adalah fungsi administratif. Kepala Desa adalah wakil pemerintah yang lebih tinggi dan melaksanakan instruksi dari atasan. Dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah kalakeran dilaksanakan oleh kepala desa.

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, bukan unifikasi undang-undang pokok agrarian, tetapi juga unifikasi terhadap hak atas tanah. Hal ini membawa konsekuensi terhadap status tanah kalakeran sebagai tanah adat. Sampai sekarang belum ada penegasan sesuai ketentuan dalam UUPA Pasal IX ketentuan konversi, wewenang pengaturannya berada di tangan Mendagri, seperti tanah-tanah adat menjadi hak pakai.

Maraknya pengalihan tanah secara melawan hukum, tumpang tindih kepemilikan hak, dan pengspekulasian terhadap kepemilikan hak atas tanah sudah menjadi problematik yang cukup luas di Indonesia. Seperti yang terjadi di Tanah Minahasa Provinsi Sulawesi Utara yang terkait tanah Kalakeran.

Sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor 47/kpts-11/1998 tentang Penunjukan Tanah-Tanah Adat kepada Masyarakat Hukum Adat Minahasa sebagai Tanah-Tanah Adat Kelompok dengan Tujuan Istimewa (KDTI) sebagai tanah-tanah adat. Hak-hak ulayat masyarakat hukum adat yang ada di Minahasa tidak terlepas dari nilai-nilai yang sudah dibentuk bahkan jauh sebelum bangsa Indonesia memiliki hukum nasional khususnya tentang hak ulayat.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara pada Tahun 2015 mendapatkan laporan mengenai permasalahan tanah adat dari masyarakat sebanyak 25 Perkara. Selain itu persoalan yang ditemukan di tanah Minahasa saat ini, masyarakat sudah tidak mengetahui lagi tentang tanah Kalakeran dikarenakan kepemilikan tanah tersebut sebagai hak komunal semakin berkurang sebagai akibat yang telah dibagi-bagi menjadi milik pribadi yang kemudian disertifikatkan sebagai hak milik.

Status tanah di satu sisi masih merupakan tanah adat milik masyarakat adat secara komunal, di sisi lain sudah menjadi tanah yang dikelola oleh orang lain, atau pemerintah di daerahnya sendiri, atau suatu perusahaan dan lain-lain yang bukan merupakan masyarakat hukum adat di wilayah tersebut. Permasalahan yang ditemukan adalah bahwa ketika seorang anggota keluarga yang

³¹ Ibid, hal 7.

ingin mengalihkan tanah adat itu menjadi hak atas tanah melalui pembuatan sertifikat hak atas tanah, secara aturan adat tidak boleh dilakukan dengan dalih tanpa adanya pernyataan dari anggota keluarga yang lain.

Keabsahannya tetap diakui oleh Badan Pertahanan Nasional untuk dibuatkan sebuah sertifikat hak milik atas perubahan dari tanah adat Kalakeran. Persoalan lain yaitu terkait dengan peralihan kepemilikan ataupun pengelolaan hak atas tanah Kalakeran tersebut tanpa sepengetahuan baik dari pihak keluarga ataupun masyarakat hukum adat.

Masyarakat hukum adat diakui dan dihormati sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Persoalan yang ditemukan terhadap perlindungan dan pengakuan masyarakat hukum adat Minahasa tidak diatur dalam Peraturan Daerah baik dalam tingkat Kabupaten/Kota maupun Provinsi.

Menurut Nurlaila Assagaf,³² faktor-faktor penyebab terjadi perubahan dari tanah Kalakeran menjadi tanah Pasini antara lain karena adanya faktor produktivitas, pergeseran kekerabatan, pengaruh budaya luar, ekonomi, kepentingan dulu komunal sekarang individual. Proses perubahan tanah Kalakeran menjadi tanah Pasini pada awalnya tanah Kalakeran belum dibagi-bagi masih (utuh) milik bersama tapi setelah masyarakat mengenal jual-beli tanah maka pemindahan hak milik bersama ke perorangan mulai muncul. Semula hanya sekelompok masyarakat tetapi dengan adanya perkembangan dan kebutuhan semakin meningkat maka menjalar ke golongan masyarakat yang lain, akibatnya tanah Kalakeran sebagian sudah menjadi tanah Pasini.

Dasar hukum yang dijadikan landasan tanah Pasini dimasukkan pada hak milik adalah Pasal 16 ayat (1) tentang perolehan hak milik menurut Hukum Adat yaitu dengan membuka hutan, Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 yang secara khusus mengatur hak milik, Pasal 50 ayat (1) mengenai ketentuan-ketentuan lain mengenai hak milik yang menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang dan Pasal 56 mengenai pemberlakuan sementara ketentuan mengenai hak milik selama undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk.³³

³² Laila Assagaf, 2008, Tesis . Tinjauan yuridis terhadap status tanah kalakeran menjadi tanah Pasini di lingkungan masyarakat Minahasa, UGM, Yogyakarta

³³ Pasal 16 ayat 1, Pasal 20 s/d Pasal 27 dan Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

PENUTUP

A. Kesimpulan.

1. Pengaturan dan pendaftaran hak atas tanah menurut UUPA, sebagai hubungan yang tidak dapat dipisahkan antara manusia dan tanah (dari hidup sampai mati), sesuai dengan perkembangan sosial, budaya, politik dan ekonomi. Pengaturan tentang hak atas tanah diatur dalam UUPA, ini sebagai perwujudan atas dasar ketentuan pasal 33 (3) UUD 1945. Adapun pendaftaran hak atas tanah sebagai dasar penyusunan UUPA menuju kemakmuran, kebahagiaan, keadilan memberi kepastian hukum sebagai jaminan hak atas tanah, sebagai kewajiban bagi pemerintah pelayanan kepada masyarakat (rakyat). Pemegang berbagai hak atas tanah, pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dari salah satu program catur tertib pertanahan, namun dalam aturan ini tidak mengatur pendaftaran tanah ulayat. Tanah ulayat hanya dapat didaftarkan pada register desa maka dibuatlah Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2015 yang mengatur tentang pendaftaran tanah masyarakat hukum adat.
2. Tanah *kalakeran* desa /negeri dan tanah *kalakeran* keluarga/famili yang masih ada sekarang, tetap dipertahankan sebagai tanah adat, sebab tanah *kalakeran* desa/negeri kegunaannya sangat bermanfaat sebagai pengikat kesatuan desa terutama dalam aspek pelestarian nitai-nilai budaya. Sedangkan tanah *kalakeran* keluarga/famili berperan sebagai pengikat kesatuan keluarga dan bermanfaat dalam meningkatkan taraf ekonomi keluarga. Perlunya peraturan tertulis yang mengatur secara khusus mengenai pemanfaatan tanah *kalakeran* desa/negeri dan tanah *kalakeran* keluarga/famili oleh Pemerintah Daerah terutama sejak diberlakukannya Undang-undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

B Saran

1. Diharapkan masyarakat dapat melestarikan adat Minahasa pada umumnya, dan khususnya berkenaan dengan hak atas tanah (pasini dan kalakeran) dengan tantangannya terutama tantangan ekonomi.
2. Kepada masyarakat pada umumnya

diharapkan dan dengan sadar dapat melakukan pengaturan dan pendaftaran hak atas tanah yang dapat menjadikan jaminan kepastian hukum bagi pemilikinya, dengan ini semua kepada pemerintah khususnya Badan Pertahanan untuk tidak mempersulit penerbitan sertifikat tanah sebagai pelayanan kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1992, *Hukum Tanah di Sulawesi Utara*, Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara, Manado.
- Ali Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Campbell Black Henry, 1996, *Black's Law Dictionary*, St. Paul Minn: West Publishing.
- CSIS, 2006, "Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Penanaman Modal," , Jakarta: Central For Strategic International Studies (CSIS),
- Dirdjosisworo Soejono, 1999, *Hukum Perusahaan Mengenai Penanaman Modal di Indonesia*, Bandung: Mandar Madju.
- Effendie Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan2 Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung, 1983.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hadikusuma Hilman, *Pengantar Ilmu Hukum Adat*, Mandar Maju, Bandung, 2003.
- Lubis dan Abd.Rahim Lubis, Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Kumaunang R, et.al, 1994. , *Pola Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah Secara Tradisional Daerah Sumawesi Utara*, Bina Akasara, Jakarta.
- Anonim, 1992, *Hukum Tanah di Sulawesi Utara*, Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara, Manado, hal 1
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, PT Bina Aksara, Jakarta, 1984
- Pramukti A.S dan Widayanto Erdha, *Awas jangan beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Rato Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010,
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.
- , *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983. dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Terjemahan Burgelijk Wetboek, Pradnya Paramita.
- Sutedi Adrian, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Publisher, 2014 Jakarta.
- Sudiyat Iman, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Sigit Angger Pramukti dan Erdha Widayanto, *Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2015
- Soekanto S dan Mamudji S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 1995.
- Syahrani Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Wingjodipuro Surjono, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. PT. Gunung Agung, Jakarta 1982
- Jurnal :**
- Raffli Noor, *Manajemen Bank Tanah*. Jurnal Direktorat dan Tata Ruang Bappenas. Vol. I : 19. 2014.
- Erman Rajagukguk, " *Pemahaman Rakyat Tentang Tanah*", Hal .2. Makalah tanpa tahun
- Sumber-sumber Lain:**
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaam Hak atas tanah dan Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun/apartemen
- Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Karya Ilmiah/Website/Skripsi :

Nelly Pinangkaan..2008, Karya Ilmiah, Suatu Tinjauan terhadap Tanah-Tanah milik adat di Kabupaten Minahasa, Dep Pendidikan Nasional Fakultas Hukum Unsrat.

Suyus Windayana dalam Ardiansyah Fadli, PP 18/2021 Perkuat Hak Pengelolaan Rumah Susun, 2021, dalam <https://www.kompas.com/properti/read/2021/04/21/190000821/pp-18-2021-per-kuat-hak-pengelolaan-rumah-susun?page=2>, diakses pada tanggal 5 Juni 2024 pukul 19:48 WITA

Suyus Windayana dalam Acil Akhiruddin, PP Nomor 18 Tahun 2021 Atur Kepemilikan dan Kebermanfaatan Tanah, 2021, dalam <https://kabarnotariat.id/2021/03/21/pp-nomor-18-tahun2021-atur-kepemilikan-dan-kebermanfaatan-tanah/>, diakses pada tanggal 4 Juni 2024 pukul 13:16 WITA.

<https://e-jurnal.uajy.ac.id/12087/3/MIH023882>, diakses tgl 23 Juni 2024 jam 11.00 wita.

