

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi, air, ruang angkasa, dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, dan oleh karena itu sudah semestinya pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, Hal inilah secara jelas termaktub dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3).

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang menjadi sumber penghidupan masyarakat Indonesia memberi peran vital dalam kaitannya dengan pembangunan nasional. Tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Masyarakat, dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan hidup, memerlukan kepastian atau jaminan atas kepemilikan tanah, yang pada akhirnya mampu menghindari konflik atau klaim diantara sesama masyarakat.

Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mempunyai maksud dan tujuan meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia. Dengan pendaftaran tanah

baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke Kantor Pertanahan, pemilik tanah dapat mendapatkan tanda bukti berupa sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Muhammad Bakri, 2011:42). Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut :*“Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan masyarakat, dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan (A.P. Parlindungan, 1999:23). Dengan lahirnya Hukum Agraria Nasional (UUPA), maka secara total hukum Agraria Kolonial dihapuskan. Dengan dihapusnya hukum Agraria Kolonial, maka rakyat Indonesia dapat menikmati sepenuhnya bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam Indonesia ini, terutama kaum tani yang selama ini hidup dari usahanya di atas tanahnya sendiri. Hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat yang selama ini tidak mempunyai jaminan yang kuat, sekarang dengan berlega hati, telah dapat meminta agar tanahnya dapat diberi perlindungan dengan hak-hak yang diberikan kepadanya.

Hak milik itu berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dan

memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Achmad Sodiki, 2013:15).

Sifat terkuat dan terpenuhi artinya yang paling kuat dan penuh bagi pemegang hak milik dan mempunyai hak untuk bebas dengan menjual, menghibahkan, menukarkan dan mewariskan. Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang mengenai tanah yang dihakinya, karena telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tentang Pendaftaran Tanah (Herman Hermit, 2009:63).

Satu sarana pokok yang diperlukan dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah ini adalah melalui proses pendaftaran tanah. Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas obyek bidang tanah dan memaksa orang lain untuk menghormatinya akibat dari pemilikan. Tanpa adanya data yang lengkap tentang keadaan tanah yang akan ditata maka program dimaksud tidaklah akan dapat terealisasikan dengan baik.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts*. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan, tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Ali Achmad Chomzah, 2002:86).

Ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menunjukkan konstruksi hukum yang mensyaratkan adanya alat bukti tertentu yang dapat dijadikan alas hak (*title*) yang dapat dipergunakan bagi seseorang atau badan hukum dapat menuntut kepada Negara adanya keberadaan hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki. Secara hukum dengan berpegang pada alat bukti ini maka merupakan landasan yuridis guna dapat dipergunakan untuk melegalisasi asetnya untuk dapat diterbitkan sertifikat tanda bukti sekaligus alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Urip Santoso, 2011:32).

Dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah di tentukan bahwa :

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. 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 atau kelurahan, sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi kegiatan
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembuktian data fisik.
 - c. Penerbitan sertifikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran meliputi :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan Hak
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemilikan hak atas tanah adalah hal yang pokok dan penting dalam kehidupan manusia oleh karena itu perlu diadakan pendaftaran tanah untuk memperjelas tentang status tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah ditentukan bahwa tanah-tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia harus diinventarisasikan sedemikian rupa sehingga benar-benar membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan

hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan (Yudi Setiawan, 2010:85).

Polemik mengenai isu tanah ini pun terjadi di Manggarai, Flores, Nusa Tenggara Timur, dimana sering terjadi klaim kepemilikan atas tanah yang sama karena bukti atas tanah tersebut yang masih tumpang tindih.

Masyarakat Manggarai sebagai masyarakat agraris tentu tidak dapat dipisahkan dari tanah garapan/*lingko* dalam bahasa daerah Manggarai. Karena itu orang Manggarai mengenal ungkapan, '*gendang one lingkon peang*', yang kurang lebih artinya dimana terdapat pemukiman/kampung yang terpusat dalam *mbaru gendang* (rumah gendang) tentu memiliki tanah-tanah garapan bagi warga kampung yang disebut dengan *lingko* (Nggoro Adi M, 2006:32). *Lingko-lingko* (tanah milik bersama) yang merupakan tanah ulayat itulah yang dibagikan kepada warga kampung sebagai sumber pemenuhan kebutuhan hidup.

Masyarakat hukum adat mempunyai salah satu hak yang terpenting terkait dengan ruang hidupnya yaitu "Hak Ulayat", sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria : "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari 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”.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan penjelasan yang jelas mengenai hak ulayat, kecuali menyebutkan bahwa yang dimaksud hak ulayat adalah *beschikkingsrecht* dalam kepustakaan hukum adat. Dalam istilah teknis yuridis hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya yang memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Dengan demikian hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah/wilayahnya adalah hubungan menguasai, bukan hubungan memiliki sebagaimana halnya dalam konsep hubungan antara negara dengan tanah menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Pada dasarnya hak ulayat telah diakui keberadaannya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), namun pengakuan tersebut masih harus diikuti syarat-syarat tertentu yaitu : *Pertama*, eksistensi atau keberadaannya, hak ulayat diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada, yang berarti bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria tidak mengatur eksistensinya, karena pada dasarnya hak ulayat hapus dengan sendirinya melalui proses alamiah, yaitu dengan

menjadi kuatnya hak-hak perorangan dalam masyarakat hukum adat yang bersangkutan. *Kedua*, syarat pelaksanaannya yaitu sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Selain dari pengaturan tanah hak ulayat yang ditentukan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, melalui Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan RI yang diatur dalam Undang-Undang.

Permasalahan kepemilikan tanah di daerah Manggarai, Flores, NTT khususnya tanah adat Manggarai dimana kebanyakan warganya belum memiliki sertifikat tanah, yang menyebabkan seringnya terjadi konflik kepemilikan tanah baik perorangan maupun antara kelompok atau antara kampung yang bahkan sampai terjadinya konflik fisik yang menimbulkan korban benda maupun korban jiwa.

Berdasarkan hal diatas, peneliti akan meneliti lebih lanjut mengenai **Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai?
2. Apa yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal kabupaten Manggarai ?
3. Bagaimanakah upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai ?

C. Batasan Konsep

Berdasarkan rumusan masalah yang pertama, batasan masalah yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini adalah: Bagaimana proses pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai . Dengan melihat sejauh manakah proses pendaftaran tanah secara sistematis sudah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam hal pemerataan pensertifikataan tanah di Indonesia.

Berdasarkan rumusan masalah kedua, batasan masalah yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini adalah: Apa yang menjadi kendala dalam pendaftaran secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai. Dengan melihat kendala apa yang ditemukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam pensertifikataan tanah.

Berdasarkan rumusan masalah ketiga, batasan masalah yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini adalah: Bagaimanakah upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal kabupaten Manggarai. Dengan melihat sejauh manakah upaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai dalam melakukan upaya mengatasi kendala dalam proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan judul penelitian, batasan konsep yang diteliti dalam tesis ini adalah:

a. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-

bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut melalui pendaftaran tanah secara sistematis. 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 atau kelurahan.

c. Tanah Adat/Tanah Ulayat

Tanah adat/tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu, Hak ulayat adalah kewenangan, yang menurut hukum adat dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, dimana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

d. Tanah Bekas Hak Adat Di Manggarai

Tanah Bekas Hak Adat yang menurut istilah populernya adalah Tanah Girik, berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) dan belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam: girik, petok, rincik, ketitir dan lain sebagainya; atau Tanah milik masyarakat ulayat hukum adat, yang bentuknya seperti: tanah titian, tanah pengairan, tanah kas desa, tanah bengkok dll. Untuk jenis tanah milik masyarakat hukum adat ini tidak bisa disertifikatkan begitu saja. Kalau pun ada, tanah milik masyarakat hukum adat dapat dilepaskan dengan cara tukar guling (*ruislag*) atau melalui pelepasan hak atas tanah tersebut terlebih dahulu oleh kepala adat.

Tanah bekas adat di Manggarai adalah tanah lingko Tanah-tanah lingko, yang oleh hukum Nasional kemudian dikenal sebagai tanah ulayat (tanah adat) adalah tanah milik bersama warga kampung (komunitas) yang segala pengaturannya secara adat dipusatkan pada *mbaru gendang* (rumah gendang) Maka bila ada *mbaru gendang* (rumah gendang) tentu ada pula lingko-lingko (lahan) yang menjadi lahan garapan warganya.

Bila penduduk kampung semakin berkembang, terjadi pemekaran kampung, bahkan bisa menjadi beberapa anak kampung, mereka tetap terikat oleh urusan adat dengan kampung induknya, atau dengan kata lain terikat pada satu rumah gendang.

Keterikatan dengan gendang asal berimplikasi terikat pula dengan tanah-tanah ulayat atau lingko milik mereka.

D. Keaslian Penelitian

Judul penelitian tesis ini adalah Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Adat Di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai Setelah Berlakunya PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sejauh pengamatan penulis, belum ada baik itu buku maupun tesis yang meneliti dan mengkaji secara khusus tentang pendaftaran secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat Di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai. Namun ada beberapa tesis yang meneliti dan mengkaji tentang pendaftaran tanah, hal yang membedakan peneliti dengan peneliti terdahulu adalah permasalahan yang akan dibahas dan daerah penelitian. Sebagai bahan perbandingan, penulis menampilkan beberapa tesis yang memiliki kemiripan substansi dengan tesis yang dikaji penulis.

1. Rohiman (B4B005207) dengan judul tesisnya adalah PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI DI KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG BERDASARKAN PP 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH pada program Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Adapun permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota

Palembang berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hambatan-hambatan dan kendala-kendala dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah melalui ajudikasi serta usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan atau kendala tersebut. Tujuan dari diadakan penelitian ini adalah Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk mengetahui lebih jauh tentang hambatan-hambatan yang dihadapi serta usaha-usaha untuk mengatasinya dalam proses pendaftaran tanah melalui ajudikasi dan untuk mengetahui tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

2. Vitri Rahmawati (B4B008283) dengan judul tesisnya adalah PRAKTEK PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALISECARA SPORADIK DI KABUPATEN TANGERANG. Pada program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Adapun permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kalisecara sporadik di Kabupaten Tangerang, bagaimana cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang, apa faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang. Tujuan dari diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah pertamakali secara sporadik di Kabupaten

Tangerang, untuk mengetahui cara masyarakat melakukan pendaftarantanah pertama kali secara Sporadik di Kabupaten Tangerang dan untuk mengetahui Faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang.

3. Mohamad Frans Yoga Sugama (0906652835) dengan judul tesisnya adalah EVALUASI IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA BERDASARKAN UUPA DAN PP 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM JAMINAN KEPASTIAN HUKUM. Pada program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Indonesia Jakarta. Adapun permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah Apakah implementasi sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan UUPA dan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi setiap warga Negara Indonesia dan sistem pendaftaran seperti apa yang sesuai diterapkan di Indonesia yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi masyarakat Indonesia. Tujuan dari diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan UUPA dan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi setiap warga Negara Indonesia dan untuk mengetahui sistem pendaftaran seperti apa yang sesuai diterapkan di Indonesia yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi masyarakat Indonesia.

Ketiga contoh Tesis pembandingan di atas walaupun mengambil tema yang sama mengenai pendaftaran tanah, tetapi berbeda fokus pembahasannya, yakni (1) Tesis yang ditulis oleh Rohiman fokus pada proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu Palembang dengan lebih berfokus pada proses pendaftaran tanah dan hambatannya, penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif-empiris; (2) Tesis yang ditulis oleh Vitri Rahmawati fokus pada pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tanggerang dan hambatan-hambatannya; (3) Tesis yang ditulis Mohamad Frans Yoga Sugama lebih memfokuskan pada pendaftaran tanah dalam hal sebagai jaminan kepastian hukum.

Dalam penelitian ini penulis lebih memfokuskan pada pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai dan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kabupaten Manggarai.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum agraria.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional, dan informasi bagi pemahaman masyarakat guna pentingnya pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

F. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian hukum ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan mengkaji proses pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai.
2. Mengetahui apa yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan cibai Kabupaten Manggarai.
3. Mengetahui upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai.

G . Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab I yaitu pendahuluan dikemukakan gambaran umum mengenai pokok masalah yang terkandung dalam penulisan yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II terdiri dari 2(dua) pokok permasalahan yaitu (1)pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu (1)tujuan pendaftaran tanah dan (2) pendaftaran hak atas tanah, (2) tanah adat.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III terdiri dari 7 (tujuh) pokok permasalahan yaitu jenis penelitian, metode pendekatan, sumber data, pengumpulan data, analisis data, proses berpikir dan sistematika penulisan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV ada 3 (tiga) pokok permasalahan yaitu proses pendaftaran tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai, kendala dalam pendaftaran tanah oleh masyarakat Manggarai, upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam proses pendaftaran tanah oleh masyarakat manggarai.

BAB V PENUTUP

Bab V berisi kesimpulan dan saran dari permasalahan yang dibahas.