

TESIS

**SAHNYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH KALAKERAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH PERORANGAN
DI KABUPATEN MINAHASA**



SARTJE VIRGINIA NGANGI
No. Mhs. : 155202388/PS/MIH

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2017**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : SARTJE VIRGINIA NGANGI
Nomor Pokok Mahasiswa : 155202388/PS/MIH
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Proposal Tesis : **SAHNYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH KALAKERAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH PERORANGAN
DI MINAHASA**

Telah diuji dan dinyatakan lulus di hadapan dewan penguji pada tanggal 12 Mei 2017

Dewan Penguji

- | | | | |
|---------------|---|-------------|---------------------|
| 1. Ketua | Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, SH., M.Hum. | Nama | Tanda Tangan |
| 2. Sekertaris | Dr. C. Woro Murdiati, SH., M.Hum. | | |
| 3. Anggota | Dr. D. Krismantoro, SH., M.Hum. | | |



Dr. Elisabeth Sundari, S.H., M.Hum.



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

PERSETUJUAN TESIS

Nama : SARTJE VIRGINIA NGANGI
Nomor Pokok Mahasiswa : 155202388/PS/MIH
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Proposal Tesis : **SAHNYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH KALAKERAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH PERORANGAN
DI MINAHASA**

Nama Pembimbing

Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, SH., M.Hum.

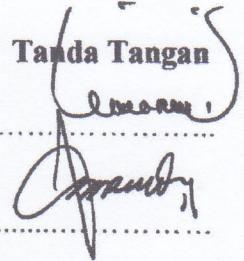
Dr. C. Woro Murdiati, SH., M.Hum.

Tanggal

16 - 04 - 2017

10 - 04 - 2017

Tanda Tangan



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : SARTJE VIRGINIA NGANGI

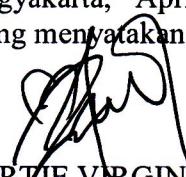
Nomor Pokok Mahasiswa : 155202388/PS/MIH

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis saya yang berjudul:

**“SAHNYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH KALAKERAN MENJADI HAK
MILIK ATAS TANAH PERORANGAN DI MINAHASA”**

**Merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun
plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika tesis ini terbukti merupakan duplikasi
atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima
sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai dengan peraturan perundang-
undangan maupun peraturan Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang berlaku.**

Yogyakarta, April 2017
Yang menyatakan,



SARTJE VIRGINIA NGANGI

INTISARI

Tesis ini berjudul “Sahnya Peralihan Hak atas Tanah *Kalakeran* menjadi Hak Milik atas Tanah Perorangan di Minahasa”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sahnya peralihan hak atas tanah *Kalakeran* menjadi hak milik perorangan di Minahasa dan untuk mengetahui dan mengkaji alasan terjadinya peralihan hak atas tanah *Kalakeran* menjadi milik perorangan yang berakibat pada konflik masyarakat. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologi hukum dan pendekatan politik hukum. Sumber data berupa data primer yaitu diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama di lokasi penelitian di Minahasa. Penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Komunalistik Religius. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian yaitu peralihan hak atas tanah *Kalakeran* dapat dikatakan sah, apabila tanah tersebut telah disepakati secara bersama-sama oleh para pihak sebagai ahli waris dan/atau sebagai pemegang hak atas tanah *Kalakeran* untuk diadakannya pemindahan hak dengan melakukan mekanisme yang sah. Hal yang menimbulkan konflik seperti adanya kesalahan pengukuran wilayah pemilikan hak atas tanah oleh pihak desa yang telah dimasukkan ke dalam register desa, yang mengakibatkan pemegang hak atas tanah menuntut haknya di tanah tersebut untuk diberikan kepadanya, konflik yang lain ialah adanya ketidaksepakatan pihak yang satu dengan yang lainnya sebagai pemegang hak atas tanah *Kalakeran* untuk mengadakan peralihan hak atas tanah tersebut.

Kata Kunci : Peralihan, Hak, Tanah, *Kalakeran*.

ABSTRACT

This theses entitled "Validity of the Transitional Land Rights Kalakeran into Individual Property Rights in Minahasa". The aim of this research is to determine the validity of the transitional land rights Kalakeran into individual property rights in Minahasa also determine and examines the reasons of the transition of land rights Kalakeran into individual property rights which resulted the social conflict. This type of research using empiric law research with sociology of law approach and political law approach. Source of data is primary data which is obtained directly from respondent as the main data at the research location in Minahasa. This research using Legal Certainty Theory dan Communalistic Religious Theory. Solicitation of data done with library research and interview. The results of this research are the transition of land rights Kalakeran can be categorized as valid, when there is the mutual agreement by the parties as the heir and/or the holder of the land rights Kalakeran for the holding of the transition using legitimate mechanism. The cause of conflict which is there is mismeasurement of the area of ownership land by village officer which is concluded into registry of village which resulted by the demanding of the owner to given to him/her. And another conflict is there is dissenting by one party with another as the holder of land rights to hold the transition of land rights

Keyword : Transition, Rights, Land, Kalakeran

Motto:

Tanpa Kerja Keras dan Disiplin

Sebuah Mimpi Hanyalah Tetap Akan

Menjadi Sebuah Mimpi

Quod Isti et Ista, Cur Non Ego

HALAMAN PERSEMPAHAN



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur limpah banyak terima kasih kepada Bunda Maria dan Tuhan Yesus Kristus karena atas tuntunan serta berkat yang selalu penulis dapatkan, sehingga penulis boleh menyelesaikan tesis ini dengan judul "**Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Kalakeran menjadi Hak atas Tanah Milik Perorangan di Minahasa**" sebagaimana dibuat sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pasca Sarjana pada Program Studi Magister Ilmu Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam penulisan ini juga penulis bisa menyelesaikan dengan baik dan berjalan lancar berkat bantuan dalam bentuk pemikiran, pembimbingan, dukungan, doa serta semangat dari berbagai pihak. Penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, SH., LL.M. selaku Rektor Universitas Atma jaya Yogyakarta.
2. Bapak Drs. M. Parnawa Putranta, MBA, Ph.D selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Dr. E. Sundari., S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Ibu Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni., S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing pertama penulis yang dengan penuh kesabaran, kebaikan, kemurahan hati, bersedia meluangkan banyak waktu untuk membantu,

membimbing, memberikan ilmu pengetahuan, masukkan yang berarti, semangat, dorongan dan mengarahkan penulis hingga selesai pembuatan tesis ini.

5. Ibu Dr. C. Woro Murdiati S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing kedua penulis yang dengan penuh kesabaran, kebaikan, kemurahan hati, bersedia meluangkan banyak waktu untuk membantu, membimbing, memberikan ilmu pengetahuan, masukkan yang berarti, semangat, dorongan dan mengarahkan penulis hingga selesai pembuatan tesis ini.
6. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji yang telah menguji dan memberikan banyak masukkan serta ilmu pengetahuan yang telah diberikan kepada penulis terutama selama pendidikan di Pascasarjana.
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, atas segala ilmu pengetahuan dan segala yang telah diberikan kepada penulis selama mengikuti pendidikan.
8. Mama dan Papa, serta adik kesayangan Vicky untuk cinta, motivasi, topangan, bantuan, semangat yang tiada pernah habisnya untuk penulis, juga selalu mendoakan penulis selama ini, Tuhan memberkati selalu dan senantiasa.
9. Pingkan, Abed, Noel, Jelly, Winzy, Evan, Vivi, Ka Vano dan Juwi, saudara-saudara yang sudah banyak membantu penulis lewat doa, semangat, bantuan serta yang selalu ada selama studi hingga menyelesaikan tesis.
10. Ka Jeane, Alischya, dan seluruh keluarga yang selalu mendoakan penulis.
11. Ka Vitha, Ka Erni, Ka Medi, Ka Cici, Ka Tutut, Dion, Ka Karno, Pak Daniel, Ka Yudha, Ka Lia, Sir Chandra, Ka Frits, Ka Vikha dan semua teman-teman

Magister Ilmu Hukum angkatan September 2015 yang tidak dapat disebut satu persatu, terima kasih banyak untuk segala cinta, kebaikan dan kasih sayang yang penulis rasakan selama studi hingga menyelesaikan tesis ini.

12. Meina, Ina, Ayu, Kiki, Uni, Selin, adik-adik tercinta yang selalu menemani penulis selama penelitian berlangsung.
13. Letha, Marcelino, Tasya, Stacy, sahabat penulis yang sudah banyak meluangkan waktu dan membantu penulis selama penelitian, diskusi, hingga penyusunan tesis serta memberikan semangat dan doa. Diani, Livvy, sahabat yang selalu mendoakan penulis selama ini.
14. Fakhri, Marcel utos, Wahyu, Alfaro Pinaria, Alex, Mahda dan seluruh teman-teman HPMK Yogyakarta yang selalu membantu dan memberi semangat Penulis.
15. Bapak Jeffry Supit, SH., MH., yang selalu memberikan motivasi, diskusi serta dukungan kepada penulis selama penelitian hingga penyelesaian tesis ini.
16. Oma ku tercinta Sr.Catrien Karundeng, JMJ., Pastor Amri Wuritimir, Pr., Pastor Cipri Motoh, Pr., Pastor Andre Rumayar, Pr., Sr.Maria Goncalves, JMJ, Sr.Cicilia Tintingon,PBHK., Sr.Maria Lelu, BKKY, SH., Romo Aldrin Rey, MSC., untuk segala doa-doa kepada penulis selama ini.

Serta semua pihak yang telah membantu penulis demi terselesaikan penulisan tesis ini. Tuhan Memberkati Selalu.

Yogyakarta, April 2017

**Penulis
Sartje Ngangi**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN TESIS	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
INTISARI.....	v
<i>ABSRACT</i>	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tanah <i>Kalakeran</i> Menurut Hukum Adat	17
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
C. Landasan Teori.....	42
D. Batasan Konsep.....	46

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	57
B. Pendekatan Penelitian	57
C. Data	60
D. Cara Pengumpulan Data.....	67
E. Analisis.....	67
F. Proses Berpikir	72
G. Sistematika Penulisan	73

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Monografi Daerah Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara.....	74
1. Luas dan Batas Wilayah serta Penduduk Kabupaten Minahasa	74
2. Keadaan Umum Kabupaten Minahasa.....	83
B. Sahnya Peralihan Hak atas Tanah <i>Kalakeran</i> menjadi Hak Milik Perorangan di Minahasa	89
1. Profil Responden	89
2. Pengertian Hak atas Tanah <i>Kalakeran</i>	90
3. Subjek Hak atas Tanah <i>Kalakeran</i>	94
4. Objek Hak atas Tanah <i>Kalakeran</i>	96
5. Pengelolaan Tanah <i>Kalakeran</i>	99
6. Perolehan Tanah <i>Kalakeran</i>	103
7. Faktor-faktor terjadinya Peralihan Hak atas Tanah <i>Kalakeran</i>	107
8. Sahnya Peralihan Hak atas Tanah <i>Kalakeran</i> menjadi Hak Milik Perorangan	114
C. Konflik Akibat Peralihan Hak atas Tanah <i>Kalakeran</i> menjadi Hak Milik Perorangan di Indonesia.....	125
1. Konflik pemerintah dengan individu (warga masyarakat).....	125
2. Konflik keluarga dengan individu sebagai pemegang hak atas tanah <i>Kalakeran</i>	126

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	134
B. Saran.....	135
LAMPIRAN	137
DAFTAR PUSTAKA.....	143

