

ABSTRAK

Masyarakat desa Buddagan Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan sampai saat ini masih belum sadar hukum akan pentingnya Pendaftaran hak atas Tanah kepada Badan Pertanahan Nasional, fungsi dan manfaat untuk mendapatkan Pengakuan secara yuridis akan kepemilikan Fisik Berupa objek Tanah dengan di kuatkan adanya surat berupa Sertiifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha. Tanah yang belum didaftarkan oleh beberapa warga masyarakat Desa Buddagan, dipindahtanggankan atau dialihkan dengan cara peralihan Hak atas Tanah melalui Jual beli, Hibah Bahkan Waris. Hal yang seringkali terjadi dalam Peralihan hak atas tanah dilakukan secara lisan yang mana menggunakan asas Kepercayaan antara pemilik hak yang pertama kepada Calom Pemilik Hak kedua. Sehingga sering terjadi persoalan terkait hak atas kepemilikan yang telah dilakukan Peralihan hak sedangkan Objek tanah tersebut masih belum di daftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional. dengan demikian, sering kali terjadinya persoalan sengketa tanah di Desa Buddagan salah satunya menggarap tanah orang lain yang bukan haknya. Peralihan hak kepemilikan yang dilakukan masyarakat desa buddagan, dilakukan sebelum hak atas objek tanah tersebut didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional dan Agraria Tata Ruang (BPN/ATR), melainkan masih terdaftar di buku Desa atau Letter C, sehingga dengan Mudah pemilik Hak atas tanah mengalihkan secara lisan kepada pihak ke II (dua), ini merupakan kebiasaan masyarakat yang mana jika terus menerus dilakukan akan menimbulkan konsekuensi hukum kedepan, sehingga perlu dikaji Bagaimana mekanisme peralihan tanah yang tidak dilakukan pendaftaran Hak Atas objek Tanah oleh Masyarakat di desa Buddagan, Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan dan Bagaimana efektifitas pendaftaran atas Peralihan Hak Atas obejk Tanah kepada Badan Pertanahan Nasional oleh Masyarakat Desa Buddagan Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan fakta, sehingga diperoleh hasil Mekanisme peralihan tanah yang tidak dilakukan pendaftaran hak atas tanah oleh masyarakat desa Buddagan Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan dilakukan melalui cara-cara tradisonal dengan berlandaskan pada sistem kepercayaan dari masing-masing pihak. Mekanisme peralihan hak atas tanah biasa dilakukan secara lisan tanpa bukti tertulis dan tanpa saksi, dengan menyerahkan letter C atau Petok D dari pihak pertama pemilik tanah asal kepada pihak kedua yang diberikan hak atas tanah maka secara resmi proses peralihan hak atas tanah sudah terjadi dan Pendaftaran peralihan hak atas tanah di desa Buddagan kecamatan Pademawu kabupaten Pamekasan tidak efektif dikarenakan ada 2 (dua) faktor yang tidak mendukung terjadinya efektifitas, yakni tidak adanya antusiasme masyarakat dan budaya ketidakpercayaan akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah yang masih mendominasi dalam masyarakat desa Buddagan dikarenakan masih melekatnya kebiasaan turun-temurun yang beranggapan bahwa letter C dan Petok D adalah bukti legalitas kepemilikan hak atas tanah yang diakui negara.

Kata Kunci : Tanah, Masyarakat, Desa Buddagan, sertifikat tanah

ABSTRACT

The community of Buddagan Village, Pademawu District, Pamekasan Regency is still not aware of the importance of registering land rights to the National Land Agency, the functions and benefits of obtaining juridical recognition of physical ownership in the form of land objects with the confirmation of a letter in the form of a Certificate of Ownership, Rights Use Business. Land that has not been registered by several members of the Buddagan Village community is transferred or transferred by means of transferring land rights through buying and selling, grants and even inheritance. Things that often happen in the transfer of land rights are carried out verbally which uses the principle of trust between the first right owner and the second prospective right owner. So that there are often problems related to ownership rights that have been carried out by the transfer of rights while the land object has not yet been registered with the National Land Agency. Thus, land disputes often occur in Buddagan Village, one of which is working on other people's land which is not their right. The transfer of ownership rights carried out by the Buddagan village community, was carried out before the rights to the land object were registered at the National Land Agency and Agrarian Spatial Planning (BPN/ATR) office, but were still registered in the Village book or Letter C, so that the land rights owner easily transferred verbally to a second (two) party, this is a community habit which if it continues to be carried out will have legal consequences in the future, so it is necessary to study how the mechanism of land transfer is not carried out by the people of Buddagan Village, Pademawu District, Pamekasan Regency and How is the effectiveness of the registration of the Transfer of Rights to Land objects to the National Land Agency by the Buddagan Village Community, Pademawu District, Pamekasan Regency. This study uses an empirical legal research type with a fact approach, so that the results of the land transfer mechanism that are not registered with land rights by the Buddagan village community, Pademawu District, Pamekasan Regency are carried out through traditional methods based on the belief system of each party. The mechanism for transferring land rights is usually carried out orally without written evidence and without witnesses, by submitting letter C or Petok D from the first party owner of the original land to the second party who is given land rights, then officially the process of transferring land rights has occurred and registration of transfer Land rights in Buddagan village, Pademawu sub-district, Pamekasan district are not effective because there are 2 (two) factors that do not support the effectiveness, namely the absence of community enthusiasm and a culture of distrust of the importance of land rights registration which still dominates in the Buddagan village community due to the inherent habit of for generations who think that letters C and Petok D are proof of the legality of ownership of land rights recognized by the state.

Keyword : Land, Public, Buddagan Village, land certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Kegunaan Penelitian	8
1.5 Keaslian Penelitian	9
1.6 Metode Penelitian	17
BAB II TINJAUAN UMUM HAK-HAK ATAS TANAH DAN PERALIHAN HAK SERTA PENDAFTARAN TANAH	22
2.1 Hak Atas Tanah	22
2.1.1 Hak Milik	22
2.1.2 Hak Guna Usaha	24
2.2.3 Hak Guna Bangunan	25
2.2.4 Hak Pakai	26
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah	27
2.2.1 Jual Beli	27
2.2.2 Waris	29
2.2.3 Hibah	30
2.3 Pendaftaran Hak Atas Tanah	31
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	33
2.3.2 Pelaksanaan dan Jenis Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali	35
2.4 Teori Efektifitas Hukum	42
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	45
3.1.1 Kependudukan	46
3.1.2 Sosial dan Ekonomi	47
3.1.3 Pemanfaatan Lahan	49
3.1.4 Upada Desa Buddagan dalam Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah yang Belum terdaftar di BPN atau Tidak Memiliki Sertifikat Atas Tanah	50
3.2 Mekanisme Peralihan Tanah yang Tidak Dilakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Masyarakat di Desa Buddagan Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan	56

3.3	Efektifitas Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Badan Pertanahan Nasional Oleh Masyarakat Desa Buddagan Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan	65
3.3.1	Faktor Hukumnya / Normanya	66
3.3.2	Faktor Penegak Hukum (Pihak yang membuat dan menerapkan hukum).....	67
3.3.3	Faktor Sarana / Fasilitas	74
3.3.4	Faktor Masyarakat	76
3.3.5	Faktor Kebudayaan	77
3.3.5	Kesimpulan	78
BAB IV	PENUTUP	81
4.1	Kesimpulan	81
4.2	Saran	82
DAFTAR	PUSTAKA	83
LAMPIRAN-	LAMPIRAN	86
BIODATA	PENULIS	124