

**PROSES PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C MENJADI
SERTIFIKAT HAK MILIK DI KOTA SURAKARTA**

(Studi Kasus di Kelurahan Jebres dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Aditya Prayogatama
30301700019

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**PROSES PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C MENJADI
SERTIFIKAT HAK MILIK DI KOTA SURAKARTA**

(Studi Kasus di Kelurahan Jebres dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta)



Disusun Oleh :

Aditya Prayogatama
30301700019

Telah Disetujui Oleh :

Dosen pembimbing:

Dr.H.Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum
NIDN : 06-1702-6801

Tanggal :

**PROSES PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C MENJADI
SERTIFIKAT HAK MILIK DI KOTA SURAKARTA
(Studi Kasus di Kelurahan Jebres dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta)**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Aditya Prayogatama
30301700019

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 2021

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Dan Lulus


Tim Penguji


Ketua


Denny Suwondo, S.H., M.H
NIDN : 06171106301

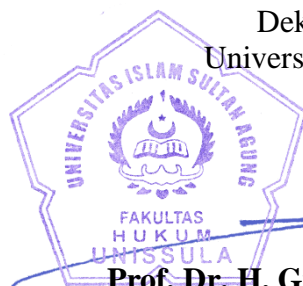
Anggota

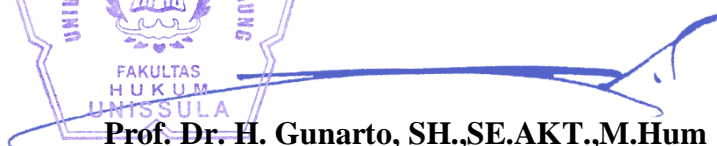
Anggota


Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H, M.Kn
NIDN : 8994100020


Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum.
NIDN : 06-1702-6801

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung




Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, AKT., M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aditya Prayogatama

NIM : 30301700019

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

PROSES PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C MENJADI

SERTIFIKAT HAK MILIK DI KOTA SURAKARTA (Studi Kasus di

Kelurahan Jebres dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta) adalah benar hasil

karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau

mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa

menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya

bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang,

2021

Aditya Prayogatama

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ❖ Kejahatan akan menang bila orang yang benar tidak melakukan apa-apa.

- Jendral Soedirman-

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- ❖ Orang tua saya yang saya tercinta, yang tidak pernah lelah dalam mendoakan saya dan selalu memberi support dan semangat kepada saya
- ❖ Sahabat-sahabat yang selama ini selalu memberi saya semangat
- ❖ Almameterku UNISSULA



KATA PENGANTAR

Tak ada kata yang sangat pantas kita lantunkan selain dari pada kata Syukur kepada Allah S.W.T yang tiada henti-hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki, rahman serta karunianya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **PROSES PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK DI KOTA SURAKARTA (Studi Kasus di Kelurahan Jebres dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta)** sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
4. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

5. Bapak Khami Hartono, S.H.,M.H. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Bapak Deny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Bapak Dr.H.Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum selaku Pembimbing Penulisan Hukum penulis.yang selalu memberikan arahan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
8. Ibu Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, SH., M.Hum. selaku pembimbing akademik penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
11. Kedua orang tua tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya.
12. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan - bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

Wassalamu'Alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta, Untuk mengetahui hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta serta untuk mengetahui upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta

Metode penelitian menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa : Proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta yaitu dengan melalui beberapa tahap antara lain masyarakat melakukan Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran, Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya, Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan Sertipikat, Penyajian Data Fisik dan Yuridis serta Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen, Hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Semarang yaitu terbatasnya pencatatan Buku Letter C, masih adanya tanah milik adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C, Banyaknya mutasi-mutasi girik yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak tetapi tidak pernah dilaporkan ke Lurah, masyarakat tidak dapat menunjukkan asal-usul perolehannya ketika ingin mengajukan perolehan hak, dikarenakan pemekaran/ pemecahan wilayah sehingga membuat berkas Letter C terpecah di kelurahan lama atau yang baru serta masih minimnya pengetahuan masyarakat tentang arti bukti kepemilikan tanah sedangkan Upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta adalah Pemerintah beserta Kantor Pertanahan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan masyarakat yang tidak sanggup dalam membiayai pensertipikatan tanahnya. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa. Selain itu pemerintah berkomitmen untuk mengeluarkan kebijakan yang membuat birokrasi di kantorkantor pemerintahan tidak lagi rumit.

Kata Kunci : Konversi, Letter C, Sertifikat Hak Milik.

ABSTRACT

This study aims to determine the process of implementing land conversion from letter c to certificate of ownership in the city of Surakarta, to find out the obstacles in the process of implementing the conversion of letter c land to certificate of ownership in the city of Surakarta and to find out the efforts to resolve obstacles in the process of implementing letter c land conversion. become a certificate of ownership in the city of SurakartaThe research method used a sociological juridical approach.

Data sources were obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. data analysis in a systematic way including data reduction, data presentation and drawing conclusions.

The results of this study indicate that: The process of implementing land conversion letter c into a certificate of ownership in the city of Surakarta is by going through several stages, including the community making applications for registration and measurement, collecting and researching juridical data on land, announcing physical and juridical data and Ratification, Confirmation of Conversion and Recognition of Rights, Bookkeeping of Rights, Issuance of Certificates, Presentation of Physical and Juridical Data and Storage of General Lists and Documents, Obstacles in the process of implementing land conversion of letter c into title certificates in Surakarta City are limited recording of Letter C Books, still exist customary land that is not included in the Letter C Book, the number of girik mutations issued by the Tax Office but never reported to the Lurah, the community cannot show the origin of the acquisition when they want to apply for the acquisition of rights, because of the expansion / division of the area that causes The letter C files are

Keywords: Conversion, Letter C, Freehold Certificate.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | v |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| ABSTRAK | x |
| <i>ABSTRACT</i> | xi |
| DAFTAR ISI | xii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 5 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 5 |
| D. Manfaat penelitian..... | 6 |
| E. Terminologi..... | 7 |
| F. Metode Penelitian | 8 |
| G. Sistematika Penulisan..... | 13 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 15 |
| A. Tinjauan Umum Pendaftaran Hak Atas Tanah..... | 15 |
| 1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah | 15 |
| 2. Asas-asas Pendaftaran Tanah | 17 |
| 3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah | 18 |
| 4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah..... | 22 |

| | |
|---|-----------|
| B. Tinjauan Umum Hak Milik..... | 27 |
| 1. Pengertian Hak Milik..... | 27 |
| 2. Subyek Hukum Hak Milik | 29 |
| 3. Terjadinya Hak Milik..... | 31 |
| 4. Peralihan Hak Milik..... | 33 |
| 5. Hapusnya Hak Milik..... | 34 |
| C. Tinjauan Umum terhadap Konversi Hak atas Tanah | 35 |
| 1. Pengertian Konversi Hak Atas Tanah..... | 35 |
| 2. Jenis-jenis Konversi Hak Atas Tanah..... | 36 |
| 3. Tujuan Konversi Hak Atas Tanah | 40 |
| D. Tinjauan Umum Sertipikat..... | 41 |
| 1. Pengertian Sertipikat..... | 41 |
| 2. Daya Pembuktian Sertipikat..... | 44 |
| 3. Fungsi sertipikat | 44 |
| E. Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam | 45 |
| 1. Subjek Hak | 46 |
| 2. Terjadinya Hak Milik atas Tanah | 48 |
| 3. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah | 49 |
| 4. Pencabutan Hak Milik atas Tanah | 50 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 52 |
| A. Proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta..... | 52 |
| B. Hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta..... | 74 |

| | |
|---|----|
| C. Upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta..... | 78 |
| BAB IV PENUTUP..... | 82 |
| A. KESIMPULAN | 82 |
| B. SARAN | 83 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 84 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan Sumber daya Alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam, tempat tinggal, maupun untuk melakukan usaha. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun.

Para *founding fathers* dalam merancang konstitusi memberi perhatian khusus terhadap tanah. Di dalam konstitusi (UUD 1945) pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan lebih luas yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Tak cukup pada itu saja, para *founding fathers* juga berusaha untuk mendesain payung hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan UUPA.

UUPA membawa prinsip-prinsip tiada penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (*Land reform*), fungsi sosial hak atas tanah, serta memberikan tempat kepada hukum adat sebagaimana perintah dari Pasal 18B ayat (2) UUD 1945:

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan

sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang”¹.

Di samping itu, UUPA juga menghapus asas domein dengan memunculkan “hak menguasai Negara” sebagaimana perintah dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”².

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:³

- 1) Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- 2) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:“

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

¹ Indra Nolid ,2011, *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung, hlm. 26.

² Ibid., hlm. 41.

³ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 69.

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 tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁴

Di samping itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam Pasal 1 angka 1, yaitu:

Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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.

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.

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 5.

dalam artian semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah milik adat untuk mendapatkan kepastian hukum sehingga pemiliknya akan merasa aman memiliki tanah tersebut.

Dalam sejarah di pertanahan sebelum tahun 1960 di Indonesia ada dualisme hukum. Di satu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak *Eigendom*, hak *Opstal*, hak *Erfpacht* dan lain lainnya. Di sisi lainya adanya aspek hukum yang berlaku bagi penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumiputra yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai bagi penduduk setempat yang sering disebut Tanah Adat misalnya tanah hak Ulayat, tanah Milik Adat, tanah hak Yasan, tanah Gogolan dan lain-lainnya.

Bedasarkan informasi dari Kantor Kelurahan Jebres Kota Surakarta, kesadaran masyarakat masih rendah dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah. Masih banyak masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah berupa Letter C. Dengan petikan Letter C tersebut, masyarakat dapat menggunakannya sebagai bukti untuk melakukan konversi hak milik atas tanah adat guna mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Umumnya yang mensertipikatkan tanahnya adalah mereka yang memiliki kepentingan-kepentingan tertentu misalnya akan meminjam uang di bank atau karena jual beli dan warisan.

Ketentuan-ketentuan konversi diatur dalam UUPA yaitu dalam Pasal I sampai Pasal IX Ketentuan Konversi UUPA, yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut

dengan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan beberapa ketentuan UUPA untuk Konversi Tanah Hak Barat dan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak Indonesia atas Tanah untuk Hak atas Tanah bekas Hak Adat.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul ” **PROSES PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK DI KOTA SURAKARTA (Studi Kasus di Kelurahan Jebres dan Kantor Pertanahan Kota SURAKARTA) ”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta?
2. Apa saja hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta?
3. Bagaimana upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan-permasalahan di atas maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta
2. Untuk mengetahui hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Suraakarta
3. Untuk mengetahui upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta

D. Manfaat penelitian

Beranjak dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas maka diharapkan penelitian ini akan memberi manfaat/kontribusi sebagai berikut:

1. Manfaat dari segi Teoritis Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan, mengenai konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik.
2. Manfaat dari segi Praktis Bagi masyarakat luas lebih memahami ataupun lebih mengetahui bagaimana pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta. Bagi pengambil kebijakan/pemerintah lebih mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dan bagaimana upaya-upaya yang telah dilakukan dalam pelaksanaan proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik.

E. Terminologi

1. Proses

Proses menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu.⁵ Dalam penelitian menitik beratkan kepada pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi. Browne dan Wildavsky mengemukakan bahwa Pelaksanaan adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.⁶

3. Konversi Tanah

Pengertian konversi hak-hak atas tanah ialah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA.⁷

⁵ <https://kbbi.web.id/proses> di akses pada tanggal 26 April 2021 pukul 17.32 WIB

⁶Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 70

⁷ Effendi Peranginangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, hlm 145.

4. Letter C

Letter C merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah oleh seseorang yang berada di kantor desa/kelurahan. Surat Letter C yang berbentuk buku ini sendiri fungsinya adalah sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial.⁸

5. Sertifikat

Sertifikat adalah 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.⁹

6. Hak Milik

Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunya orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁰

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.¹¹ Metodologi pada

⁸ <https://www.99.co/blog/indonesia/surat-tanah-tradisional/> di akses pada tanggal 26 April 2021 Pukul 20.42 WIB

⁹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta. hlm. 460

¹⁰ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 29

¹¹ <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 26 Juli 2021 pukul 21.10 Wib

hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai obyek hukum, yang harus dilaksanakan sesuai dengan aturan-aturan yang sifatnya tidak melanggar atau menyimpang dari norma-norma hukum.

Berikut hal yang menjadi bagian dari metode penelitian yang akan dipergunakan dalam peneliti adalah:

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yakni penelitian yang mendeskripsikan gambaran yang jelas terhadap suatu objek yang diteliti yang kemudian penulis mengolah dan menganalisis hasil dari penelitian tersebut untuk diambil kesimpulannya.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

- Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :

- Undang-Undang Dasar 1945

- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

- Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam Usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

c. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Kelurahan Jebres dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

5. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan Penelitian, Penulis melakukan Penelitian di Kantor Kelurahan Jebres, yang beralamat Jl. Pracanda I No 9 , Jebres, Kec. Jebres , Kota Surakarta, Jawa Tengah 57126. Dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara No.29, Jebres , Kec. Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah 57126.

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau

pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokan dalam kateogri tertentu yang sudah ditetapkan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I berisi pendahuluan yang terdiri dari Latar belakang, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Terminologi, Metode penelitian, Sistematika penelitian, Jadwal penelitian, Daftar pustaka.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II Tinjauan Pustaka Pada bab ini penulis akan menjabarkan mengenai Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Hak Milik, Tinjauan Umum terhadap Konversi Hak atas Tanah, Tinjauan Umum Sertipikat serta Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta, hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta serta upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta.

BAB IV : PENUTUP

Bab IV berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan dan yang penulis jabarkan diambil dari hasil penelitian dan pembahasan yang bahwasannya dapat dijadikan bahan pemikiran bagi semua pihak.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.¹² Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

¹² Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (recht cadastre) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kota Semarang/Kota, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:¹³

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti

¹³ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran diprakarsai oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan pengelolaan lahan pengaturan melalui percepatan pendaftaran tanah yang sistematis dan dibiayai oleh pemerintah yang didanai oleh pinjaman Bank Dunia. Karena dalam masyarakat itu Program PTSL diberikan kemudahan pendaftaran tanah dan biaya yang ditanggung oleh PTSL pemerintah serta selesainya proses pendaftaran tanah dengan cepat. Dalam pelaksanaan proses penyelesaian sendiri program PTSL tidak diperbolehkan melebihi anggaran 1 (satu) tahun.¹⁴

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Initial Registration)
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (Maintenance Initial Registration)

¹⁴Edo Iranda Novatama, Umar Ma'ruf, 2019, Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- b. 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 / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.

- b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
 - c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
 - d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
 - e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
 - f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.
2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
 - b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.

- c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

Kebijakan sistem hukum pertanahan sertifikat pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL ini, tidak sebuah karya seni yang hanya untuk dinikmati oleh mereka yang mengamatinya. Dia juga bukan seorang hasil budaya (meskipun UUPA berasal dari hukum adat) yang materi hanya untuk menjadi penilaian logis rasional. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian dan kemanfaatan hukum. Itu Pemenuhan keadilan dalam suatu undang-undang belumlah cukup karena masih membutuhkan persyaratan kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai jika ada aturan yang kabur, jadinya tu tidak menimbulkan interpretasi yang berbeda dan tidak ada tumpang tindih antara regulasi yang ada, baik secara vertikal

maupun horizontal. Menciptakan sistem hukum yang akan entah menjadi hal yang sulit ketika substansi aturan yang mendasarinya membingungkan untuk perbedaan dalam aturan yang ada.¹⁵

4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah yang dipakai suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah diadakan dengan dua sistem, yaitu :

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem publikasi positif, suatu sertipikat hak atas tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, sistem publikasi positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Menurut sistem publikasi positif hubungan hukum antara hak orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan¹⁶.

Kebaikan sistem publikasi positif yaitu :¹⁷

¹⁵ Siti Sulistiyah, Umar Ma'ruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office) dalam Jurnal Daulat Hukum, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/jdh.2.1.31%20-%2038>

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, hal. 58.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 59.

1. Menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak;
2. Pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif.

Mereka menyelidiki bahwa hak yang didaftar itu dapat didaftar, apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak, serta identitas para pihak memang orang yang berwenang.

Adapun kelemahan sistem publikasi positif, yaitu :¹⁸

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama akan memakan waktu lama;
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar kesalahannya dan di luar perbuatannya;
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem publikasi negatif bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat mutlak sebagai pemiliknya. Ciri pokok sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam

¹⁸ Ibid. hal 60

pendaftaran hak atas tanah. Ciri lainnya adalah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diberikan kepadanya.

Kebaikan sistem publikasi negatif, yaitu adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (pemegang hak sejati). Adapun kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu :¹⁹

- 1) Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak;
- 2) Peranan yang pasif dari pejabat balik nama yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat hak atas tanah;
- 3) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sedemikian rupa sehingga sulit dan sukar dimengerti oleh orang awam.

c. Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Sistem pendaftaran hak atas tanah yang digunakan

Indonesia tetap menggunakan sistem seperti dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

¹⁹ Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hal. 32.

kuat, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam penjelasannya, dipertegas bahwa Pasal 23, 32 dan 38 ditunjukkan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat *rechts cadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Suatu bukti bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai) dan Panitia B (untuk hak guna usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah menerima permohonan pendaftaran hak atas tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B²⁰. Apabila telah dilakukan suatu pemeriksaan, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

²⁰ A. P. Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116.

Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah, maka tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut di terima sebagai data yang benar baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah adalah Pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar- benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berupa sertipikat hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan mewujudkan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, melainkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena :²¹

²¹ S. Rowton Simpson, 1976 *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom hal. 9.

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang;
2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut;
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut;
7. *Completeness of the record* :
 - a) Perakaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;
 - b) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

B. Tinjauan Umum Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 yang berhubungan dengan Pasal 6 UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA yaitu :

- 1) Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.
- 2) Hak Milik dapat dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.

Istilah turun menurun dari Hak Milik mengandung maksud bahwa hak tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah, hal ini berarti hak milik tidak ditentukan oleh jangka waktu tertentu. Sedangkan dengan istilah terkuat dan terpenuh, bahwa hak milik merupakan hak “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” yang artinya hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Istilah kata-kata “terkuat dan terpenuh” juga bermaksud membedakan membedakan dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya serta untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang lain, Hak Miliklah yang “ter” (dalam arti: paling) kuat dan “ter” penuh.

Jadi, selama tidak ada batasan-batasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik tanah tidak terbatas. Yang artinya seorang pemilik tanah bebas mempergunakan tanahnya. Sifat dan ciri-ciri Hak Milik :²²

1. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA).

²² Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hal 61.

3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
6. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

Hak milik menurut UUPA adalah hak yang mempunyai fungsi sosial juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.²³

2. Subyek Hukum Hak Milik

Subyek hukum Hak Milik secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu :

²³ *Ibid*

“Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Yang berarti warga negara asing (WNA) pada prinsipnya tidak dapat mempunyai Hak Milik.

Dan apabila seseorang disamping memiliki kewarganegaraan Indonesia juga memiliki kewarganegaraan asing atau biasa disebut dengan “berkewarganegaraan rangkap”, maka ia juga tidak diperkenankan mempunyai Hak Milik. Hak tersebut sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA, yaitu :

“Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini”.

Akan tetapi dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA, tidak menutup kemungkinan warga negara asing untuk memiliki tanah dengan hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum dalam syarat tertentu. Warga negara asing tersebut dapat memperoleh Hak Milik dengan cara :

- a. Peralihan status kewarganegaraan
- b. Percampuran harta kekayaan
- c. Pewarisan tanpa wasiat.

Walaupun demikian orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian pula pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik atas tanah, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup bagi

keperluan-keperluannya yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41).²⁴

Pada dasarnya bahwa badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh Undang-Undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas Tanah, adalah :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak Milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikanlah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian dari hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan :

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatu dengan Peraturan Pemerintah.

²⁴ *Ibid.*, hal. 63

2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena :

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
- b. Ketentuan Undang-Undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk dikerjakan oleh seseorang. Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi. Disini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.²⁵

Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang yaitu atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari :

- a. Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat
- b. Hak *eigendom*, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal

²⁵ *Ibid.*, hal. 64

- c. Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pertanahan Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak Milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.²⁶

4. Peralihan Hak Milik

Pengalihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan / atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pengalihan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lain. Peralihan bisa disengaja karena perbuatan hukumnya seperti jual beli, sewa guna usaha dan sebagainya, dan juga bukan kebetulan karena peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan.²⁷

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan

²⁶ *Ibid.*, hal 65

²⁷ Ari Setyo Aji, Umar Ma'ruf, 2019, *Legal Consequence on Certificate of Property Publishing By the National Land Agency for Unauthorized Purchase*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.2, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.2.%25p>

kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *ingbreng*, hibah-wasiat dan lelang.²⁸

Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 :

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.²⁹

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek dari hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak miik kepada orang asing dan badan hukum yaitu batal dikarenakan hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

5. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27, hak milik dapat dihapus apabila :

²⁸ Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang hal. 94

²⁹ *Ibid*

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
 - 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - 3. Karena ditelantarkan;
 - 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah

C. Tinjauan Umum terhadap Konversi Hak atas Tanah

1. Pengertian Konversi Hak Atas Tanah

Setelah diberlakukannya ketentuan UUPA maka ketentuan sebelum UUPA yakni hak atas tanah menurut hukum barat maka hak atas tanah barat dan adat harus dikonversikan atau diberikan hak baru atas kepemilikan tanah tersebut. Menurut Boedi Harsono konversi merupakan perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA. Selain itu A. P. Palindungan mengatakan konversi merupakan pengaturan dari hak-hak atas tanah menurut sistem hukum perdata barat yang kemudian dimasukkan dalam sistem menurut UUPA.³⁰

Maka menurut penulis konversi hak atas tanah yakni peralihan hak atas tanah yang sebelumnya menggunakan sistem hukum perdata barat yang kemudian setelah diberlakukannya ketentuan UUPA maka hak atas tanah sebelum UUPA harus mendapatkan hak baru atas tanah tersebut. Salah satu contohnya yakni hak *eigendom* setelah diberlakukannya UUPA menjadi hak milik. Kemudian proses konversi tersebut harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³⁰ A.P. Parlindungan. 1990. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung. Mandar Maju. Hal. 1

2. Jenis-jenis Konversi Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA terdapat 3 jenis konversi hak atas tanah diantaranya :

1) Konversi Hak Atas Tanah Hak Barat

Tanah sebagai salah satu investasi bernilai tinggi, seringkali menjadi obyek perselisihan di masyarakat. Berbagai faktor memicu perselisihan dan perebutan pengakuan penguasaan lahan. Salah satunya berasal dari bidang pengaturan pertanahan di awal tahun kemerdekaan Indonesia bisa saja banyak peraturannya atau kurang adanya keseragaman. Sebagai negara yang menghormati masyarakat adat, Indonesia masih mengakui haknya masyarakat adat, termasuk tanah adat milik masyarakat adat.³¹

Konversi tanah-tanah bekas hak *eigendom* sebelum tanggal 24 September 1960 pemiliknya harus melakukan konversi atas tanah bekas hak *eigendom* sebagaimana diatur pada pasal I Undang-undang Pokok Agraria:³²

Ayat (1) hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

Ayat (2) Hak *eigendom* kepunyaan pemerintah negara asing, yang digunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai

³¹ Indra Kurniawan, Umar Ma'ruf, 2019, *Land Rights Dispute Resolution Through Mediation Process With Involving Third Parties For Buyers (Case Study In Blora District Land Office)*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.1, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.1.%25p>

³² Lihat Pasal I Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.

Ayat (3) Hak *Eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping warga negara Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak di tunjuk oleh pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.

Ayat (4) Jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak *postal* atau hak *erpacht* maka hak *opstal* dan hak *erpacht* itu sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu *postal* atau hak *erpacht* tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Ayat (5) Jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak *opstal* atau hak *erpacht* maka hubungan antara yang mempunyai hak *eigendom* tersebut dan pemegang hak *opstal* atau hak *erpacht* selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Ayat (6) Hak-hak *hypotheek*, *servituut*, *vruchtgebruik* dan hak-hak membebani hak *eigendom* tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut undang-undang ini (UUPA).

Selanjutnya konversi tanah hak *Erfpacht* sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal III :³³

- a) Hak *Erfpacht* untuk perusahaan perkebunan besar yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Usaha tersebut dalam pasal 28 ayat 1 yang akan berlangsung selama sisa waktu hak *Erfpacht* tersebut selambat-lambatnya 20 tahun.
- b) Hak *Erfpacht* untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sejak saat tersebut hapus dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh menteri Agraria.

Kemudian terkait konversi hak atas tanah hak *Opstal* dan hak *Erfpacht* sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal V :³⁵ Hak *Opstal* dan hak *Erfpacht* untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak *Opstal* dan hak *Erfpacht* tersebut, tetap selama-lamanya.

Berdasarkan ketentuan UUPA pasal VIII dimana HGB yang diatur dalam pasal I ayat (3) dan (4) dan Pasal II ayat (2) dan pasal V berlaku ketentuan yang termaktub dalam pasal 36 ayat(2) UUPA. Selain itu terhadap HGU pada

³³ Lihat Pasal III Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) dan pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan pasal 30 ayat (2) UUPA.³⁴

Maka penulis menyimpulkan penggolongan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas hak barat dimana hak yang dikonversi menjadi hak milik yakni hak *eigendom* pasal I ayat (1). Selanjutnya hak yang dikonversi menjadi HGU yakni hak *Erfpacht* untuk perusahaan besar sebagaimana diatur dalam pasal III ayat (1) dan pemegang *concessive* dan sewa untuk perusahaan kebun besar sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal IV ayat (1).

Hak atas tanah yang dikonversi menjadi HGB yakni hak *eigendom* kepunyaan orang/badan hukum asing sesuai pasal I ayat (3), Hak *Opstal* dan hak *Erfpacht* yang membebani hak *eigendom* sesuai pasal I ayat (4). Pun demikian dengan hak yang dikonversi menjadi hak pakai diantaranya hak *eigendom* kepunyaan pemerintah asing yang digunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan kedutaan sesuai dengan pasal I ayat (2). Terakhir yakni hak yang dikonversi yang dihapuskan kepemilikan haknya hak *Erfpacht* untuk pertanian kecil sesuai dengan ketentuan pasal III ayat (2).

2) Konversi Hak Atas Tanah Hak Indonesia

Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat diantaranya :

- a. *Hak Agrarisch Eigendom* yakni mengkonversikan tanah adat berupa milik perorangan maupun yang ada haknya pada hak ulayat maka apabila disetujui

³⁴ Lihat Pasal VIII Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

sebagian besar dari anggota masyarakat adat atas tanah ulayatnya maka tanah ulayat dikonversikan menjadi tanah hak *Agrarisch Eigendom*

- b. Tanah hak yasan, hak atas *druwe* desa dalam hal ini harus dikonversikan menjadi hak milik sebagaimana yang diatur dalam pasal 20 ayat (1) UUPA.

3) Konversi Hak Atas Tanah Bekas Swapraja

Tanah bekas swapraja diantaranya Grant Sultan yang terletak di daerah Sumatra Timur yang dikeluarkan oleh Sultan Deli termaksud bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh datuk yang berada di Kota Madya Medan. Pun demikian *Landrerijen Bezitrecat, Altijddurende Erfpacht*, tanah eks bengkok, ganggam bautuik, hak-hak usaha atas bekas tanah partikeler. Maka, tanah tersebut hanya tunduk pada sistem hukum adat.

3. Tujuan Konversi Hak Atas Tanah

Diberlakukannya ketentuan UUPA yang mana menganut asas unifikasi hukum agraria yang artinya hanya diberlakukan satu sistem hukum diseluruh Indonesia termaksud hak-hak atas tanah yang menganut sistem hukum perdata barat dalam hal ini harus menyesuaikan dengan sistem yang telah diatur dalam UUPA yang intinya harus dilakukan konversi atas tanah tersebut. Tujuan pendaftaran hak atas tanah yakni memberikan jaminan dan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan dikeluarkannya surat tanda bukti hak (sertifikat) yang mana memiliki kekuatan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sehingga terciptanya unifikasi hukum pertanahan yang mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang telah diamanatkan dalam konstitusi. Pengaturan konversi hak atas tanah bekas hak barat, hak Indonesia dan

swapraja selain diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pun demikian diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesai atas Tanah.³⁵

D. Tinjauan Umum Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat

Sesuai dengan yang telah diatur di PP No.10 Tahun 1961, maka yang dimaksud dengan sertifikat adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.³⁶

Sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Terdapat pula ketentuan dalam Pasal 178 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997. Cara pembuatan sertifikat adalah seperti cara pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapuskan tidak dicantumkan. Tetapi jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

³⁵ Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesai atas Tanah

³⁶ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal 123

Penerbitan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dalam bentuk sertifikat tanah hak milik yang melibatkan pemohon, pemilik tanah yang berdampingan dengan desa administrasi dan instansi untuk mendapatkan penjelasan tentang surat-surat sebagai bantalan hak³⁷, sertifikat merupakan alat buktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

Secara kultural, ada hubungan batin yang tak terpisahkan antara tanah dan manusia. Untuk menunjukkan begitu bernilainya tanah bagi orang Jawa, masyarakat Jawa sangat lekat dengan pepatah : “*Sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi pecahing dhadha wutahing ludira*” atau dengan pembahasan yang sedikit berbeda tetapi makna sama, dengan ungkapan : “*sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi satumekaning pati*” Kalau digabung arti dari kalimat tersebut adalah hal yang menyangkut harga diri seseorang (*sadumuk bathuk*) dan sejengkal tanah milik seseorang (*Sanyari Bumi*) akan dipertahankan sampai mati-matian dan berdarah-darah atau malahan sampai mati yang sebenarnya sekalipun.³⁸

Pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat. Adapun Sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu, adapun kriteria-kriteria tersebut adalah :

³⁷ Ismi Hanifah, Umar Ma'ruf, 2019, *Responsibility Land Office of Semarang City In Terms Contained In Land Multiple Certificates*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

³⁸ Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Asas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, Hal. 1

- a. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.

Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
- c. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
- d. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Dalam hal ini, bahwa kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan diatas adalah bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Sertifikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah dikuasai serta dikerjakan secara nyata secara terus menerus lebih dari 5 tahun.

2. Daya Pembuktian Sertipikat

1. Daya pembuktian mutlak artinya data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur itulah yang merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak, berdasarkan data yang disajikan dan diikuti dengan pendaftaran mendapat perlindungan hukum yang mutlak walaupun dikemudian hari ternyata keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.
2. Daya pembuktian yang kuat artinya keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

3. Fungsi sertipikat

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Fungsi Sertifikat Hak atas tanah di antaranya adalah sebagai berikut :

- 1) Alat bukti hak kepemilikan tanah Sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya kepada pihak ketiga. Hal ini sesuai dengan asas publisitas terbuka untuk umum, maksudnya setelah sertipikat terbit atas nama pembeli setiap orang dengan mudah memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, sehingga jika ada yang mengklaim dan membuktikan hal tersebut maka data tersebut dimungkinkan untuk dilakukan perubahan. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.
- 2) Sebagai alat bukti yang kuat Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

E. Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam

Dalam Islam, Kepemilikan tanah seseorang dalam konteks Individual dalam relasi social secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Dalam kaidah hokum islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat al-khams*

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara idiologis dengan system ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang yang bebas lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk menindas kelompok ekonomi lemah. Sedangkan system ekonomi komunisme tidak mengakui hak milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara³⁹ Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memosisikan sebagai system ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (al-wasatiyat)⁴⁰

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika social haruslah dipandang sebagaimana kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat social. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi social yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan orang lain dan ruang public.

1. Subjek Hak

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan hak atas tanah, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama hak milik Individu (*al-milkiyah al-*

³⁹ Garrick Small, *The Dimensions of Human and Property*” *Pacific Rim Property Research Journal* Vol. 9 No. 3, Desember 2003, hal..3

⁴⁰ Abdoel Hameed M. Bashir, “*Property Rights, Institution and Economic development in islamic perspective, humanomics* Vol.18 , 2002, hal.76

khasah) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyah al-ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu. Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki negara sebagai Lembaga yang diberi mandate oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama.⁴¹ Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan. Nabi Muhammad dalam kapasitasnya sebagai seorang imam mempunyai otoritas untuk membuat aturan hokum dalam konteks bernegara.⁴²

Dalam perspektif Hukum Islam konsep kepemilikan individu termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidaklah mutlak, kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah menjalankan fungsi-fungsi sosialnya. Kebebasan seseorang atas hak miliknya harus tunduk pada Batasan-batasan kemaslahatan orang lain yang berdimensi luas yaitu nilai kemaslahatan umum⁴³ pemegang otoritas yang membuat Batasan-batasan dalam bentuk regulasi dilakukan oleh pemerintah. Dengan demikian pembatasan hak milik itu haruslah didasarkan pada Batasan-batasan resmi melalui perangkat hokum dalam bentuk undang-undang atau *qanun (al-quyud al-qanuniyyat)*⁴⁴ kedudukan undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk menjamin keadilan.

⁴¹ Muhammad Baqr Sadr, 1981, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, hal 333-340

⁴² Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, 1986, hal 286-313

⁴³ Ali Engineer, 1999, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 110-112

⁴⁴ Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, hal. 103-109

Setiap orang, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk melakukan suatu aktivitas ekonomi sehingga akan menghasilkan sesuatu sesuai dengan tingkat prestasinya sebagaimana dinyatakan al-Quran dalam surat al-Nisa ayat 32. Makna ayat ini menurut M. Ali Mannan merupakan konsep dari kepemilikan pribadi sebagai Lembaga yang diakui dalam islam. Kepemilikan pribadi memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengembangan produktivitas moral dalam pengembangan produktivitas moral dalam sector ekonomi yang bervariasi sehingga meningkatkan pendapatan nasional dan kesejahteraan individual.⁴⁵

Perbedaan atribut keagamaan dalam Hukum Islam, berkonsekuensi pada perbedaan hak dan kewajiban hokum dalam kepemilikan tanah. Pemilik tanah yang muslim akan berbeda dengan pemilik yang non muslim. Penegasan identitas agama menjadi factor pembeda karena perspektif politik kewarganegaraan dalam terminology hokum islam. Islam masih dibingkai oleh kategori negara islam dan negara bukan islam. Oleh karena itu politik kewarganegaraan dipilah menjadi warga negara muslim *kafir harbi* atau *kafir zimmi*. Hal ini berbeda dengan asas kepemilikan tanah dalam UUPA dilihat dari subjeknya berdasarkan asas kebangsaan.

2. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

Dalam hokum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan

⁴⁵ Muhammad Lutfi Farhat, 1986, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, hal.89

berdasarkan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru yang didasarkan pada sebab kepemilikan yang dihasilkan dari proses kerja. Hal ini berbeda dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi seperti akad jual beli.⁴⁶

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah⁴⁷ ini bias terjadi jika proses pemilikannya memenuhi dua syarat. Pertama, benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh seseorang. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqh yaitu “ barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, makai a adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “ bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”⁴⁸

Kepemilikan melalui penguasaan benda yang mubah dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu *ihya al-mawat*, penguasaan atas barang tambang dan benda-benda yang tersimpan dalam tanah, perolehan barang yang mubah dan kepemilikan melalui berburu.

3. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah

Dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru, bias sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*haaq al-intifa*) tidak untuk memiliki lahannya. Hak pemanfaatan atas lahan mati juga dibatasi sesuai dengan batas-batas yang dibuat oleh pemerintah. Hakikat tanah terlantar posisi hukumnya adalah nilik kolektif masyarakat.⁴⁹ Urgensi pengaturan

⁴⁶ Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, hal.107

⁴⁷ Musatafa Ahmad al-zarqa,1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, hal. 284

⁴⁸ *Ibid*, hal. 244

⁴⁹ Utsmani, *Al-Fikr al-Islami*, hal. 66

manajemen kepemilikan khususnya persoalan legalitas hak atas tanah dalam bentuk bukti otentik secara yuridis, telah diberi contohnya oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

Ketentuan pencatatan hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam bentuk akta tanah secara metodologis mendasarkan pada dasar pemikiran bahwa transaksi kepemilikan tanah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus mendasarkan pada bukti hukum. Adanya bukti hukum memberikan jaminan terlindunginya hak hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut. Dalam ilmu ushul fiqh, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan hukum negara didasarkan pada argumentasi hukum *sadd al-zariah*⁵⁰ yaitu menutup lahirnya kemadharatan dengan berpegang pada kaidah fiqh yaitu mencegah dampak negative lebih didahulukan dari pada menarik kemashlahatan.

4. Pencabutan Hak Milik atas Tanah

Prinsip dasar yang dimiliki hukum Islam, sebab kepemilikan adalah perpindahan hak yang didasarkan pada prinsip rela sebagai mana dalam surat al-nisa 29, namun demikian dimungkinkan adanya pencabutan hak milik dari pemiliknya tidak didasarkan asas suka rela demi kemaslahatan umum, yaitu untuk menghindari lahirnya eksese negative yang lebih banyak, disbanding kemaslahatan yang bersifat spesifik dan individual. Persoalan hukum pencabutan hak milik pribadi menjadi hak milik masyarakat (*ta'mim*)⁵¹ selalu menjadi perdebatan di

⁵⁰ Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, hal. 347

⁵¹ Nabil Ahmad Syaibani, 2004, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat*, Kurki, Bahrain, hal.570

kalangan ulama. Status hukum pencabutan hak milik individu berbeda disesuaikan dengan situasi dan kondisinya. Kaidah hukum umumnya bahwa pengakuan islam atas hak milik individu menjadikan upaya pencabutan hak milik adalah perbuatan yang tidak dibenarkan baik pencabutan hak milik dalam relasi hak milik individu oleh negara atau pencabutan oleh individu atas hak milik masyarakat.



BAB III

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta

Pemerintah Kelurahan Jebres merupakan Kelurahan yang berada diwilayah Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. Adapun luas wilayah, Letak geografis, status tanah dan peruntukkan tanah akan diuraikan berdasarkan data yang ada dibawah ini

.⁵²

1. Luas Wilayah dan Batas Wilayah.
 - a. Luas Wilayah Kelurahan : 317,00 Ha
 - b. Jumlah Penduduk
 1. Laki – Laki : 16.250 Jiwa
 2. Perempuan : 16.724 JiwaTotal Penduduk : 32.974 Jiwa
 - c. Kode Desa : 33.72.04
2. Letak Geografis
 - a. Ketinggian Tanah dari Permukaan Air laut : 80-130 M.
 - b. Banyaknya Curah Hujan : $\pm 0,3$ mm/tahun;
 - c. Topografi wilayah /daratan : Rendah
 - d. Suhu Udara Rata-Rata : $24^{\circ}\text{C} - 28^{\circ}\text{C}$
3. Orbitasi (Jarak Pusat Pemerintahan Kelurahan ke) :
 - a. Ibu Kota Kecamatan : ± 2 Km
 - b. Ibu Kota Surakarta : ± 4 Km
 - c. Ibu Kota Propinsi : ± 101 Km
 - d. Ibu Kota Negara : ± 530 Km

⁵² Wawancara dengan Bapak Sugeng selaku lurah di jebres pada tanggal 20 Juni 2021 Pukul 09.00

Pemerintahan yang terkecil dalam susunan pemerintahan yang ada di Indonesia adalah Kelurahan. Instansi Kelurahan adalah instansi pemerintahan yang berhubungan langsung dengan masyarakat. Salah satu tugas pokok instansi pemerintahan adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Instansi Pemerintah Kelurahan mempunyai tugas pokok untuk memberikan pelayanan. Pelayanan yang khususnya bidang pertanahan diwilayah kelurahan. Adapun tanah yang ada di wilayah kelurahan tersebut sebagaian masih tanah milik adat. Masyarakat yang umumnya masih menganggap bahwa girik adalah sebagai bukti kepemilikan tanah mereka dari turun menurun. Girik bagi masyarakat dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah, dan dijadikan sebagai dasar untuk proses pembuatan hukum dalam peralihan hak ataupun juga sebagai jaminan.

Alat bukti kepemilikan tanah yang telah dipunyai oleh masyarakat wilayah kelurahan Jebres berupa girik, akta peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan yang belum didaftarkan di kantor pertanahan, guna untuk memperoleh hak atas tanah. Pemerintah telah mengupayakan seoptimal mungkin sebagaimana sudah dijelaskan bahwa tujuan utama dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuannya agar semua tanah yang terdapat diwilayah Indonesia terdaftar, dengan demikian kepastian hukum mengenai alat bukti dapat diwujudkan.

Dengan adanya suatu peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak kepada orang lain dengan dasar perolehan girik ataupun yang didukung dengan Kutipan Letter C Kelurahan sering dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Jebres, dikarenakan dengan semakin meningkatnya nilai ekonomi tanah, menyebabkan banyaknya proses peralihan hak yang terjadi dimasyarakat, dan disarankan oleh pihak Lurah beserta stafnya untuk membuat suatu akta agar dapat memperoleh hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Disinilah peran serta Lurah sebagai pemegang Buku Letter C mempunyai peran yang penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, disamping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah.

Serta terhadap tanah-tanah milik adat yang terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan yang sudah terjadi peralihan hak kepada orang lain yang dasar perolehan dari girik ataupun yang tercatat pada Kutipan Letter C Kelurahan, untuk itu Lurah yang mempunyai tugas fungsi pelayanan kepada masyarakat untuk peran Lurah dalam hal ini adalah:⁵³

1. Memberikan pelayanan dibidang pertanahan yaitu membuat RiwayatTanah/Surat Keterangan yang memuat asal-usul perolehan pemilik sejak tahun yang tercatat pada Kutipan Letter C Kelurahan sampai dengan

⁵³ Wawancara dengan Bapak Sugeng selaku Lurah di jebres pada tanggal 20 Juni 2021 Pukul 09.00

perolehan yang dimiliki oleh pihak pemilik tanah, sebelum pembuatan riwayat tanah Lurah/Kepala Desa mencocokkan Buku Kutipan Letter C dengan girik asal perolehan;

2. Memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa atas tanah tersebut;
3. Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah dalam akta-akta yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dengan merinci dari asal perolehan yang lama sampai dengan perolehan yang sekarang ini dimiliki oleh pemilik tanah dengan melampirkan dokumen-dokumen seperti copy girik serta akta-akta asal perolehan tersebut;
4. Memberikan copy Kutipan Letter C Kelurahan untuk dilegalisir oleh Lurah/Kelapa Desa kepada pihak yang akan memohon pensertipikatan;
5. Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah diluar wilayah mereka, atas dasar pelayanan umum, mengenai permintaan Kutipan Letter C Kelurahan;
6. Memberikan keterangan bahwa girik tersebut terdaftar atau sesuai dengan Kutipan Letter C Kelurahan;
7. Meneliti dan memeriksa, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan khususnya bidang tanah milik adat;

Setiap terjadi peralihak hak atas tanah yang berdasarkan girik,sebelum dilaksanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah atau kewarisan terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran dan dikenakan biaya sebesar Rp 50.000.,

Setiap terjadi peralihak hak atas tanah yang berdasarkan girik,sebelum dilaksanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah atau kewarisan terlebih dahulu harus dibuatkan :

1. Membuat Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa;
2. Pernyataan Tidak Dalam Sengketa;
3. Kutipan Letter C Kelurahan yang telah dilegalisier oleh Lurah/KepalaDesa.

Bahwa Kutipan Letter C Kelurahan Jebres, yang telah disimpan oleh Lurah/Kepala Desa, yang telah mempunyai alat bukti yang kuat, adapun Kutipan Letter C Kelurahan merupakan hasil rincian pendataan tahun 1950 sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, untuk itu mempunyai kekuatan alat bukti antara lain: ⁵⁴

1. Hasil pendataan tahun 1950 yang dilakukan oleh Kantor Pajak dan dianggap sebagai bukti kepemilikan masyarakat;
2. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, bahwa Lurah/Kepala Desa hanya bisa berpedoman mengenai catatan-catatan pada Buku Letter C yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan dan juga sebagai bukti pembayaran pajak kepada Negara;
3. Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria sekaligus dipertegas dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah,

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Sugeng selaku Lurah di jebres pada tanggal 20 Juni 2021 Pukul 09.00

belum optimal, dan pelaksanaan semua pendaftaran tanah dapat dilaksanakan serentak, dikarenakan masih minimnya pengetahuan masyarakat apa arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah, dan menganggap alat bukti kepemilikan adalah girik sehingga setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli dengan dasar girik dihadapan Lurah dengan mencocokkan Buku Kutipan Letter C tersebut.

4. Sebagai buku pedoman yang berfungsi untuk mengetahui status tanah, keadaan tanah dan siapa pemiliknya
5. Sebagai alat bukti tentang asal-usul kepemilikan dan dapat juga ditentukan mengenai pemberian hak, apabila tanah tersebut dimohonkan haknya di Kantor Pertanahan;
6. Catatan-catatan perubahan setiap terjadi proses peralihan hak atas tanah, sebelum berlakunya UUPA.

Pihak yang berwenang untuk mencatat terjadi suatu perubahan adalah Lurah/Kepala Desa, akan tetapi di Kelurahan Jebres, tidak pernah dilakukan dengan alasan, kurang tertibnya administrasi pertanahan, setiap terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan bukannya didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan dimohonkan mutasi girik ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga pemilik dapat girik mutasi dari Kantor Pajak atas dasar akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, tidak ada laporan Kantor Pajak mengenai pemutasian pemilik tanah, sehingga Lurah/Kepala Desa sangat kesulitan dalam hal pencatatan dan perubahan pada Kutipan Letter C Kelurahan sehingga dapat

dikatakan dalam hal ini pencatatan tidak aktif, dalam arti Lurah sudah tidak melakukan pencatatan peralihan dalam Buku Letter C.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 tentang alat bukti, maka Kutipan Letter C Kelurahan adalah merupakan alat bukti pembayaran pajak dan dapat dimohonkan sebagai perolehan hak atas tanah.

Wilayah Kelurahan Jebres, sebagian besar tanah milik adat yang masih dimiliki berupa girik, untuk pelayanan pembuatan akta dalam memperoleh hak atas tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, sebelum diajukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, harus dibuatkan akta terlebih dahulu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun persyaratan dan prosedur dalam pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut :⁵⁵

Persyaratan dalam pembuatan akta PPAT, atas perolehan girik, perolehan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan (akta-akta yang belum didaftarkan yang terjadi peralihan/yang dimutasikan ke girik).

1. Foto copy identitas pemilik tanah suami-istri, Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah;
2. Alat bukti kepemilikan tanah berupa girik, akta peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan (akta-akta yang belum didaftarkan yang sudah terjadi peralihan).

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Sugeng selaku Lurah di jebres pada tanggal 20 Juni 2021 Pukul 09.00

3. Surat Keterangan Warisan yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat setempat, Penetapan Pengadilan Agama/Pengadilan Negeri tentang Pembagian Warisan;
4. Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa setempat;
5. Surat Keterangan/Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa setempat
6. Foto Copy Identitas KTP Pembeli dan Kartu Keluarga;
7. Foto Copy Identitas semua ahli waris
8. Foto Copy Surat Kematian;
9. Foto Copy SPPT-PBB tahun berjalan serta bukti pelunasan;
10. Bukti Pembayaran Pajak SSP dan BPHTB.

Dengan persyaratan tersebut diatas, telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 huruf k, tentang hak-hak lama dibuktikan dengan bukti tertulis. Adapun pelaksanaan pembuatan aktanya oleh PPAT, diatur dalam pasal 101, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, secara garis besarnya adalah :

1. Dihadiri oleh kedua belah pihak/jika ahli waris semua harus hadir/adanya surat kuasa secara notariil, dalam melakukan perbuatan hukum;
2. Meneliti dokumen-dokumen sebagai alat bukti kepemilikan sebagaimana telah diuraikan diatas;

3. Pembacaan akta dihadapan para pihak/semua ahli waris/kuasa notariil dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sekaligus penandatanganan.
4. Harus hadir 2 (dua) orang saksi untuk memberikan kesaksian, mengenai kehadiran para pihak dan keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta.
5. Mengesahkan akta sekaligus memberikan salinan kepada pihak penghadap, dan serta mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh hak atas tanah.
6. Melakukan pembayaran Biaya ⁵⁶
 - a) Pengukuran : Rp 124.000
 - b) Biaya Panitia : Rp 354.000
 - c) Biaya Pendaftaran : Rp 50.000

Setelah bukti peralihan hak berupa akta itu disahkan seharusnya diajukan permohonan hak ke kantor pertanahan, tetapi kenyataannya setelah memperoleh akta itu masyarakat menganggap bahwa mereka memiliki hak atas tanah dan tidak melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan. Hal ini dikarenakan biaya untuk pemrosesan sertipikat mahal dan membutuhkan waktu yang lama.

Pendaftaran tanah di Indonesia dan permasalahannya saat ini sudah semakin kompleks, dimana peraturan-peraturan tentang pertanahan di Indonesia kurang memadai untuk mengatur permasalahan demi permasalahan yang timbul. Untuk itu diperlukan peraturan perundangan yang lebih memadai. Untuk itu dengan adanya

⁵⁶ Wawancara dengan bapak Rohadi selaku peserta Pembuatan sertifikat dari Letter C menjadi sertifikat pada Minggu 4 Juli 2021

penelitian yang dilakukan diwilayah Kelurahan Jebres, Kota Surakarta, dengan alat bukti Kutipan Buku Letter C, bahwa sistem pendaftaran tanah yang dilakukan biasa ditempuh dalam memperoleh Sertipikat tanah hak milik yang pertama kali artinya sebelumnya tanah-tanah tersebut belum di Sertipikatkan, adapun cara pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui Pendaftaran tanah secara sporadik.

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/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah khususnya Kelurahan Jebres, atas dasar permintaan pemilik tanah baik secara individu/perorangan maupun massal yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kota Surakarta, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tidak ada jaminan kepastian hukum bagi rakyat, dan belum tersedia hukum tanah tertulis yang lengkap dan jelas untuk itu perlunya penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adapun hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, bahwa pengajuan permohonan hak atas tanah sebagai alat bukti berupa girik, ataupun Kutipan Letter C yang berada dikelurahan harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, tentang pelaksanaannya, untuk itu

pendaftaran yang akan dilakukan oleh pemilik untuk mengajukan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :⁵⁷

1) Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran

Sebelum melakukan pengajuan permohonan dan pendaftaran dipertanahan sekiranya bila sebagai alat bukti berupa girik ataupun Kutipan Letter C yang berada di Kelurahan, ataupun terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan dan tanah-tanah yang belum terdaftar atau telah dimutasikan ke girik, disinilah peran serta Lurah untuk berperan aktif untuk membantu pelayanan masyarakat dalam hal memberikan suatu keterangan ataupun disebut Surat Keterangan/Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang harus diketahui oleh Lurah setempat, dengan terpenuhinya persyaratan yang harus didaftar di Kantor Pertanahan, pemilik tanah harus mengajukan pendaftaran permohonan pengukuran sebagaimana formulir yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan dan harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan untuk memperoleh Peta Bidang (sementara) dan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, adapun syarat-syaratnya sebagai berikut :⁵⁸

1. Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah;
2. Alat bukti kepemilikan tanah, berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan;

⁵⁷ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

⁵⁸ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

3. Legalisir Kutipan Letter C Kelurahan
4. Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan setempat dan Riwayat Tanah yang dikelurahan;
5. Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
6. Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH;

Dengan didaftarkan permohonan pengukuran tanah kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu :⁵⁹

- 1) Pemeriksaan surat permohonan beserta persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, bila persyaratan memenuhi ketentuan, adanya surat keputusan mengenai usulan pengukuran kepada pemilik tanah;
- 2) Pengukuran dan Penetapan Titik-Titik Dasar Teknik dan menerapkan Titik-Titik Dasar Teknik Orde 2,3 dan 4, dalam sistem koordinat nasional oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- 3) Pengukuran dan Pemetaan Dasar Pendaftaran Tanah dengan cara terrestrial, fotogramterik atau metode lain dengan Peta Dasar Pendaftaran Tanah dengan Skala 1:1000 atau lebih besar untuk daerah perkotaan, Skala 1:2500 atau lebih besar untuk daerah pertanian/pedesaan, Skala 1:10000 atau lebih besar untuk daerah perkebunan besar, sekaligus Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan dan penetapan batas bidang tanah dan pemasangan tanda batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan;

⁵⁹ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

4) Penetapan bidang-bidang tanah yang telah diberi Nomor Identifikasi

Bidang (NIB), biasanya disebut Peta Bidang, yang memuat :

- a. Nomor Urut dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
- b. Obyek Lokasi, Desa/Kelurahan, Kecamatan, dan Kota
- c. Peta, Keadaan tanah, tanda-tanda batas telah sesuai dengan PMNA Nomor 3 Tahun 1997 dan luas tanah
- d. Penunjukkan batas dan pemohon pemilik(e) Diukur oleh, digambar oleh, koordinator pemetaan dan koordinator teknis.

Peta Bidang tanah ini bukan merupakan bukti hak akan tetapi peta bidang ini merupakan peta bidang tanah baru, dan dipergunakan untuk keperluan permohonan hak atau mengetahui luas.

2) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah.

Untuk keperluan pendaftaran hak lama, Pasal 24, ayat (1) huruf f, g, k dan l, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :⁶⁰

1. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhkan tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
2. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum didaftarkan;

⁶⁰ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

3. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
4. Surat Keterangan/Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;

Sebagai pemegang alat bukti berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan persyaratan untuk pengajuan data yuridis sebagai berikut :

- 1) Penyerahan Dokumen-Dokumen keaslian dari alat bukti kepemilikan oleh pemilik tanah, yaitu :
 - a) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah
 - b) Alat bukti kepemilikan tanah berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan
 - c) Legalisier Kutipan Letter C Kelurahan
 - d) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan setempat dan Riwayat Tanah yang dikelurahan;
 - e) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
 - f) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH;
- 2) Penelitian dokumen pada point 1 diatas, ternyata bukti kepemilikan berupa bukti-bukti tertulis telah lengkap, maka bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A, adapun Susunan Panitia A terdiri dari :
 - a) Kepala Seksi Hak Atas Tanah merangkap Ketua/Anggota;
 - b) Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merangkap Anggota;

- c) Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah merangkap Anggota;
- d) Kasi Penatagunaan Tanah merangkap Anggota;
- e) Lurah merangkap Anggota;
- f) Staf Pendaftaran Hak merangkap Anggota/Sekretaris.

Tugas-tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadic adalah sebagai berikut :

- Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak lengkap dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya
- Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan
- Mengisi daftar isian 201

Untuk meneliti kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, berupa girik, Panitia A dapat :

- Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf kode panah yang diperkirakan dapat mengetahui

riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut

- Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain tanpa mendapatkan izin yang bersangkutan, selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.
- Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Panitia A, dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas

3) Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan yuridis.

3) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya

1. Untuk mengenai Peta Bidang Tanah hasil pengukuran yang akan diumumkan, memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah/Kepala Desa, yang memuat sebagai berikut :⁶¹

⁶¹ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

- a) Nama pemilik/pemohon hak
 - b) Peta Pendaftaran yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan
 - c) Peta Bidang Tanah Nomor yang telah diisi oleh Kantor Pertanahan
 - d) Obyek lokasi tanah;
 - e) Yang berasal dari : yang berisikan tanah tersebut diperoleh dengan alat bukti misalkan girik, persil nomor, dan luas tanah yang dimohon.
 - f) Adanya jangka waktu pengumuman, dengan system sporadik ditentukan 60 hari sejak Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di tanda tangani atas nama Kepala Pertanahan.
 - g) Peta Bidang Tanah yang memuat adanya Tanggal, Nomor, NIB (Nomor Identifikasi Bangunan) dengan nomor yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan.
 - h) Harus di Umumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah.
2. Maksud dengan adanya pengumuman data fisik dan data yuridis yaitu :
- Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya.
 - Kepada pihak yang akan mengajukan keberatan, disampaikan secara tertulis, agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan
 - Apabila keberatan-keberatan lewat dari yang telah ditentukan, maka para pihak keberatan tidak akan dilayani.
3. Pengumuman data fisik dan yuridis dilaksanakan dalam waktu 60 hari kerja sejak ditanda tangani oleh oleh Lurah/Kepala Desa;

4. Setelah jangka waktu pengumuman selesai, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis

4) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, sebagaimana Pasal 26, ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, setelah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dengan ini Panitia A, Mengesahkan Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis, memuat :⁶²

- a) Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang telah diisi oleh Kantor Pertanahan atau telah dibukukan;
- b) Adanya Mengesahkan dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan di Kantor Kelurahan, yang telah dibukukan oleh Kantor Pertanahan;
- c) Adanya penegasan hak atas tanah ditegaskan dalam konversinya misalkan menjadi Hak Milik;
- d) Ada keberatan, tidak ada keberatan/dapat diselesaikan atau belum ada penyelesaian;
- e) Dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Pertanahan.

Untuk kegiatan-kegiatan pelaksanaan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, dengan maksud :

⁶² Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

- a) Bila hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap, sebagai alat buktinya berupa girik, dengan dilampirkan surat pernyataan yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa.
- b) Sebaliknya apabila alat bukti tidak lengkap, tetapi ada saksi 2 (dua) orang yang mengetahui status tanah tersebut, serta Lurah/Kepala Desa mengeluarkan surat keterangan tentang alat bukti kepemilikan.

Untuk itu dari point a dan b, Kepala Pertanahan ditegaskan konversinya terakhir dengan memberikan catatan pada daftar isian 201, ataupun alat bukti berupa girik.

5) Pembukuan Hak.

Berdasarkan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak, wajib di bukukan kedalam Buku Tanah. Adapun pengakuan hak dan konversi yang dibukukan dalam kegiatan pendaftaran tanah yaitu :⁶³

- a. Untuk hak atas tanah yang alat buktinya tertulis berupa Girik ataupun Kutipan Letter C Kelurahan, yang telah mendapat penegasan konversi dan pengakuan hak yang dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Yuridis, dibukukan dalam buku tanah.
- b. Buku tanah memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur.

⁶³ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

- c. Data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- d. Penanda tangan buku tanah dilakukan oleh Kepala Pertanahan akan tetapi bila berhalangan demi pelayanan umum dapat jugadi tanda tangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- e. Data fisik atau data yuridis masih terjadi sengketa yang belum didaftarkan ataupun sudah didaftarkan di Pengadilan akan dicatat dalam buku tanah.

6) Penerbitan Sertipikat

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah, sehingga Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini biasa berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis, untuk itu Sertipikat akan diterbitkan apabila :⁶⁴

- a) Sesuai dengan alat bukti dan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tidak ada yang disengketakan;
- b) Adanya pembuktian dokumen hak-hak lama dan dibukukan dalam buku tanah yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan Sertipikat;

⁶⁴ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

- c) Apabila masih adanya data fisik dan data yuridis masih disengketakan, oleh pengadilan ataupun belum ada putusan, maka harus dibukukan dengan mencatatnya, dengan ini Kantor pertanahan tidak akan menerbitkan Sertipikat sampai adanya suatu penyelesaian dari kedua belah pihak.

7) Penyajian Data Fisik dan Yuridis

Kantor Pertanahan Kota Surakarta, dalam penyajian data fisik dan yuridis, telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 33 dan Pasal 34, untuk itu penyajian data fisik dan yuridis, dengan maksud :⁶⁵

- a) Memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan;
- b) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah;
- c) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugas.

⁶⁵ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

- d) Informasi tentang data dalam daftar-daftar yang lain terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

8) Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Mengenai penyimpanan data dan dokumen, telah sesuai ketentuan Pasal 184 s/d 186 Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :⁶⁶

- a) Untuk dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal atau disiapkan tempat khusus untuk dasar penyimpanan dan tetap berada di Kantor Pertanahan;
- b) Data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- c) Apabila dokumen tersebut diminta atas petunjuk pengadilan, maka cukup diperlihatkan saja, selain itu bisa juga diberikan salinan/kutipan kepada instansi lain yang memerlukan.

Menurut Penulis proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta khususnya di kelurahan jebres telah sesuai dengan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun Persyaratan dalam pembuatan akta PPAT, atas perolehan girik, perolehan hak

⁶⁶ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

seperti jual beli, hibah, kewarisan (akta-akta yang belum didaftarkan yang terjadi peralihan/yang dimutasikan ke girik) telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 huruf k, tentang hak-hak lama dibuktikan dengan bukti tertulis. Adapun pelaksanaan pembuatan aktanya oleh PPAT, diatur dalam pasal 101, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

B. Hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat, terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Setelah dilakukan penelitian diwilayah Kelurahan Jebres, sebagian besar tanahnya milik adat yang turun menurun, bukti kepemilikan adalah berupa girik, sebagai acuan untuk didasarkan peralihan hak, seperti jual beli, hibah, kewarisan. Masih banyak peralihan hak yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan ataupun terjadinya mutasi-mutasi girik. Kurangnya kesadaran, pengetahuan masyarakat tentang pentingnya bukti kepemilikan tanah, hambatan-hambatan dimasyarakat sering menjadi problema bagi memperoleh hak atas tanah, yaitu :

1. Kutipan Letter C Kelurahan, sebagai hasil pendataan pecatatan tahun 1950, terbatasnya pendataan saat itu, dan tanah-tanah belum optimal masih dalam keadaan terlantar, sehingga Lurah hanya mendata pemilik yang menempati dan

jumlah penduduk yang masih minim. Dengan terbatasnya pencatatan Buku Letter C, masyarakat yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah.

2. Buku Letter C, merupakan persyaratan mutlak dalam pengajuan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik. Akibat tanah milik adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C, untuk permohonan hak atas tanah akan kembali menjadi tanah Negara, sehingga masyarakat akan sangat dirugikan dan status tanahnya akan menjadi Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik. Peran penting Buku Letter C sangat membantu permohonan hak atas tanah bagi masyarakat, sehingga tanah mereka tidak menjadi tanah Negara.
3. Banyaknya mutasi-mutasi girik yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Lurah. Untuk menghindari terjadinya mutasi, sejak tahun 1993 tidak ada lagi mutasi girik dengan tujuan untuk menghindari terjadi suatu sengketa, tumpang tindih atau adanya salah penunjukan tentang obyek atas tanah tersebut. Masyarakat Kelurahan Jebres, menganggap girik merupakan bukti kepemilikan tanah, jika terjadi peralihan hak seperti jual beli, bukannya didaftarkan dipertanahan melainkan dimutasikan dengan girik. Akibat mutasi girik, mengakibatkan sulitnya pembuatan suatu riwayat tanah/surat keterangan, atas dasar mutasi girik bukan hasil suatu pendataan akan tetapi hanya sebagai catatan-catatan yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak.
4. Apabila peralihan hak tidak bisa menunjukkan asal-usul perolehannya, maka untuk membuat riwayat tanah yang berdasarkan Kutipan Letter C Kelurahan

tidak akan bisa dibuat, sehingga untuk proses pensertifikatan akan terjadi kendala, dan pihak pemohon akan mencari asal-usul atas peralihan haknya sampai ketemu asal perolehannya.

5. Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Kelurahan terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah. Sebagai contoh pemilik tanah akan mengalihkan haknya kepada pembeli, dimana kepala desa salah mencatat didalam Kutipan Letter C Kelurahan. Pemilik akan mengajukan permohonan hak atas tanah, sebelum pengajuan telah meminta riwayat tanah/surat keterangan setelah dicocokkan Buku Letter C Kelurahan tidak terdapat nama pemilik tersebut, akibat dari suatu kesalahan
6. Kutipan Letter C Kelurahan sebagai acuan untuk pencocokan girik dan dianggap sebagai alat bukti bagi masyarakat Adat dan masyarakat menganggap sebagai kepemilikan tanah.
7. Biaya pendaftaran tanah yang cukup besar di karenakan banyaknya proses yang harus dilalui.⁶⁷

Setelah bukti peralihan hak berupa akta itu disahkan seharusnya diajukan permohonan hak ke kantor pertanahan, tetapi kenyataannya setelah memperoleh akta itu masyarakat menganggap bahwa mereka memiliki hak atas tanah dan tidak melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan. Hal ini

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Sugeng selaku Lurah di jebres pada tanggal 20 Juni 2021 Pukul 09.00

dikarenakan biaya untuk pemrosesan sertipikat mahal dan membutuhkan waktu yang lama⁶⁸.

Menurut Penulis hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta Khususnya di Kelurahan Jebres adalah masih terbatasnya data yang dimiliki oleh kelurahan karena hasil pendataan pencatatan tahun 1950, terbatasnya pendataan saat itu, dan tanah-tanah belum optimal masih dalam keadaan terlantar, sehingga Lurah hanya mendata pemilik yang menempati dan jumlah penduduk yang masih minim. Dengan terbatasnya pencatatan Buku Letter C, masyarakat yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah hal ini yang sebenarnya menjadi hambatan utama serta mendasar karena untuk pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta adalah permasalahan kebenaran data. Namun tidak hanya hal itu saja akan tetapi masih ada hal yang lain seperti banyaknya mutasi-mutasi girik yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Lurah, . Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Kelurahan terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah. Sebagai contoh pemilik tanah akan mengalihkan haknya kepada pembeli, dimana kepala desa salah mencatat didalam Kutipan Letter C Kelurahan. Pemilik akan mengajukan permohonan hak atas tanah, sebelum pengajuan telah meminta riwayat tanah/surat keterangan setelah dicocokkan

⁶⁸ Wawancara dengan bapak Rohadi selaku peserta Pembuatan sertifikat dari Letter C menjadi sertifikat pada Minggu 4 Juli 2021

Buku Letter C Kelurahan tidak terdapat nama pemilik tersebut, akibat dari suatu kesalahan, sehingga Lurah berkewajiban untuk mengoreksi atau membetulkan adanya suatu kesalahan dari pencatatan terhadap Buku Letter C Kelurahan tersebut dan yang terakhir adalah permasalahan yang sangat biasa terjadi dikalangan masyarakat yaitu Biaya pendaftaran tanah yang cukup besar di karenakan banyaknya proses yang harus dilalui

C. Upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta

Permasalahan yang paling utama dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta Khususnya di Kelurahan Jebres adalah masih terbatasnya data yang dimiliki oleh kelurahan karena hasil pendataan pencatatan tahun 1950, terbatasnya pendataan saat itu, dan tanah-tanah belum optimal masih dalam keadaan terlantar, sehingga Lurah hanya mendata pemilik yang menempati dan jumlah penduduk yang masih minim. Dengan terbatasnya pencatatan Buku Letter C, masyarakat yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah hal ini yang sebenarnya menjadi hambatan utama serta mendasar karena untuk pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta adalah permasalahan kebenaran data, maka untuk mengatasi hal tersebut pemertintah yang di wakili kelurahan selalu menghimbau kepada masyarakat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah agar pihak kelurahan jebres selalu mendapatkan informasi terbaru terkait riwayat tanah.

Peran penting Buku Letter C sangat membantu permohonan hak atas tanah bagi masyarakat, sehingga tanah mereka tidak menjadi tanah Negara, terkadang ada masyarakat yang tidak memiliki Buku Letter C sehingga masyarakat kesulitan untuk mengkonversi untuk menjadi hak milik namun upaya masih bisa dilakukan ketika ada informasi mengenai riwayat tanah tersebut yang bisa didapatkan dari masyarakat sekitar yang di wakili tokoh masyarakat.

Banyaknya mutasi-mutasi girik yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Lurah. Untuk menghindari terjadinya mutasi, sejak tahun 1993 tidak ada lagi mutasi girik dengan tujuan untuk menghindari terjadi suatu sengketa, tumpang tindih atau adanya salah penunjukan tentang obyek atas tanah tersebut. Masyarakat Kelurahan Jebres, menganggap girik merupakan bukti kepemilikan tanah, jika terjadi peralihan hak seperti jual beli, bukannya didaftarkan dipertanahaan melainkan dimutasikan dengan girik. Akibat mutasi girik, mengakibatkan sulitnya pembuatan suatu riwayat tanah/surat keterangan, atas dasar mutasi girik bukan hasil suatu pendataan akan tetapi hanya sebagai catatan-catatan yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, maka girik tidak bisa digunakan untuk proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta.

Apabila peralihan hak tidak bisa menunjukkan asal-usul perolehannya, maka untuk membuat riwayat tanah yang berdasarkan Kutipan Letter C Kelurahan tidak akan bisa dibuat, sehingga untuk proses pensertifikatan akan terjadi kendala, dan pihak pemohon akan mencari asal-usul atas peralihan haknya sampai ketemu asal perolehannya berdasarkan informasi dari masyarakat terkait.

Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Kelurahan terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah. Sebagai contoh pemilik tanah akan mengalihkan haknya kepada pembeli, dimana kepala desa salah mencatat didalam Kutipan Letter C Kelurahan. Pemilik akan mengajukan permohonan hak atas tanah, sebelum pengajuan telah meminta riwayat tanah/surat keterangan setelah dicocokkan Buku Letter C Kelurahan tidak terdapat nama pemilik tersebut, akibat dari suatu kesalahan, sehingga Lurah berkewajiban untuk mengoreksi atau membetulkan adanya suatu kesalahan dari pencatatan terhadap Buku Letter C Kelurahan tersebut.

Biaya pendaftaran tanah yang cukup besar di karenakan banyaknya proses yang harus dilalui khususnya bagi masyarakat yaitu dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik, mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah beserta Kantor Pertanahan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan masyarakat yang tidak sanggup dalam membiayai pensertipikatan tanahnya. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa. Selain itu pemerintah berkomitmen untuk mengeluarkan kebijakan yang membuat birokrasi di kantor kantor pemerintahan tidak lagi rumit⁶⁹.

Menurut penulis hambatan yang ada dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta mudah di selesaikan

⁶⁹ Wawancara Bersama bapak Rochmad Heru Lukito, A.ptnh.,M.H. selaku Kepala seksi hubungan hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada Tanggal 23 Juni 2021 Pukul 13.00

jika ada komunikasi yang terjalin secara sistematis yang dilakukan oleh masyarakat dan pihak kelurahan jebres, karena menurut penulis permasalahan yang paling utama dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta khususnya di kelurahan jebres adalah ketepatan data karena sejak 1950 sudah banyak terjadi perubahan perubahan yang terjadi di dalam masyarakat.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian dari hasil penelitian dan berdasarkan analisis yang dilakukan dalam penelitian proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di kota surakarta, maka dapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta yaitu dengan melalui beberapa tahap antara lain masyarakat melakukan Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran, Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya, Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan Sertipikat, Penyajian Data Fisik dan Yuridis serta Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen
2. Hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta yaitu terbatasnya pencatatan Buku Letter C, masih adanya tanah milik adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C, Banyaknya mutasi-mutasi girik yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak tetapi tidak pernah dilaporkan ke Lurah, masyarakat tidak dapat menunjukkan asal-usul perolehannya ketika ingin mengajukan perolehan hak, dikarenakan pemekaran/ pemecahan wilayah sehingga membuat berkas Letter C terpecah di kelurahan lama atau yang baru serta masih minimnya pengetahuan masyarakat tentang arti bukti kepemilikan tanah
3. Upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta adalah Pemerintah

beserta Kantor Pertanahan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan masyarakat yang tidak sanggup dalam membiayai pensertipikatan tanahnya. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa. Selain itu pemerintah berkomitmen untuk mengeluarkan kebijakan yang membuat birokrasi di kantorkantor pemerintahan tidak lagi rumit.

B. SARAN

Dengan memperhatikan hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini, dan agar proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di kota surakarta berjalan dengan baik, penulis dapat merumuskan beberapa saran sebagai bahan masukan antara lain:

1. Perlu adanya transparansi dari kantor pertanahan atau instansi terkait lainnya menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.
2. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, perlu ditingkatkan pengadaan penyuluhan yang terpadu dan berkesinambungan dengan melibatkan instansi pemerintah terkait seperti Dinas Pertanian atau dinas Perpajakan dan berbagai unsur yang ada di masyarakat

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. P. Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- _____. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung. Mandar Maju.
- Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, 1986, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut.
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Ali Engineer, 1999, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undangundang pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Peranginangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- Indra Nolind ,2011, *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung.
- Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo.

- Muhammad Baqr Sadr, 1981, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat.
- Muhammad Lutfi Farhat, 1986, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo.
- Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut.
- Nabil Ahmad Syaibani, 2004, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat*, Kurki, Bahrain.
- Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta.
- S. Rowton Simpson, 1976 *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom.
- Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- _____, 2014, *Hak Menguasai Negara Asas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang.
- Utsmani, *Al-Fikr al-Islami*.
- Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif.

Jurnal Hukum

- Abdoel Hameed M. Bashir, "Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, *humanomics* Vol.18 , 2002.
- Ari Setyo Aji, Umar Ma'ruf, 2019, *Legal Consequence on Certificate of Property Publishing By the National Land Agency for Unauthorized Purchase*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.2, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.2.%25p>
- Edo Iranda Novatama, Umar Ma'ruf, 2019, *Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3,

Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA.
<http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

Garrick Small, *The Dimensions of Human and Property*” *Pacific Rim Property Research Journal* Vol. 9 No. 3, Desember 2003.

Indra Kurniawan, Umar Ma'ruf, 2019, *Land Rights Dispute Resolution Through Mediation Process With Involving Third Parties For Buyers (Case Study In Blora District Land Office)*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.1, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA.
<http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.1.%25p>

Ismi Hanifah, Umar Ma'ruf, 2019, *Responsibility Land Office of Semarang City In Terms Contained In Land Multiple Certificates*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA.
<http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

Siti Sulistiyah, Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office)* dalam Jurnal Daulat Hukum, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA.
<http://dx.doi.org/10.30659/jdh.2.1.31%20-%2038>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah\

Internet

<https://kbbi.web.id/proses>

<https://www.99.co/blog/indonesia/surat-tanah-tradisional/>

<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html>