

**PERAN KEPALA DESA DALAM KONVERSI HAK ATAS TANAH DARI
SURAT LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK**

(Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara)

Skripsi

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

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Bagus Arta Wicaksana

30301800088

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**PERAN KEPALA DESA DALAM KONVERSI HAK ATAS TANAH DARI
SURAT LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK**

(Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara)



Disusun Oleh :

Bagus Arta Wicaksana

30301800088

Telah Disetujui Oleh :

Dosen pembimbing:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arpangi', is written over the text of the supervisor's name.

Dr. Arpangi, SH.,MH.

NIDN: 06-1106-6805.

Tanggal : 5 September 2022

**PERAN KEPALA DESA DALAM KONVERSI HAK ATAS TANAH DARI
SURAT LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK**
(Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Bagus Arta Wicaksana
30301800088

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 5 September 2022
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji
Ketua

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

Anggota

Anggota

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., M.H.
NIDN : 06-0612-6501

Dr. Arpangi, SH.,MH.
NIDN: 06-1106-6805.

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H
NIDN: 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bagus Arta Wicaksana
NIM : 30301800088
Jurusan : Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul “PERAN KEPALA DESA DALAM KONVERSI HAK ATAS TANAH DARI SURAT LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara)”. adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kersarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 5 September 2022



Bagus Arta Wicaksana

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bagus Arta Wicaksana

NIM : 30301800088

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : “PERAN KEPALA DESA DALAM KONVERSI HAK ATAS TANAH DARI SURAT LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara)”. dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 5 September 2022

Yang menyatakan,



Bagus Arta Wicaksana

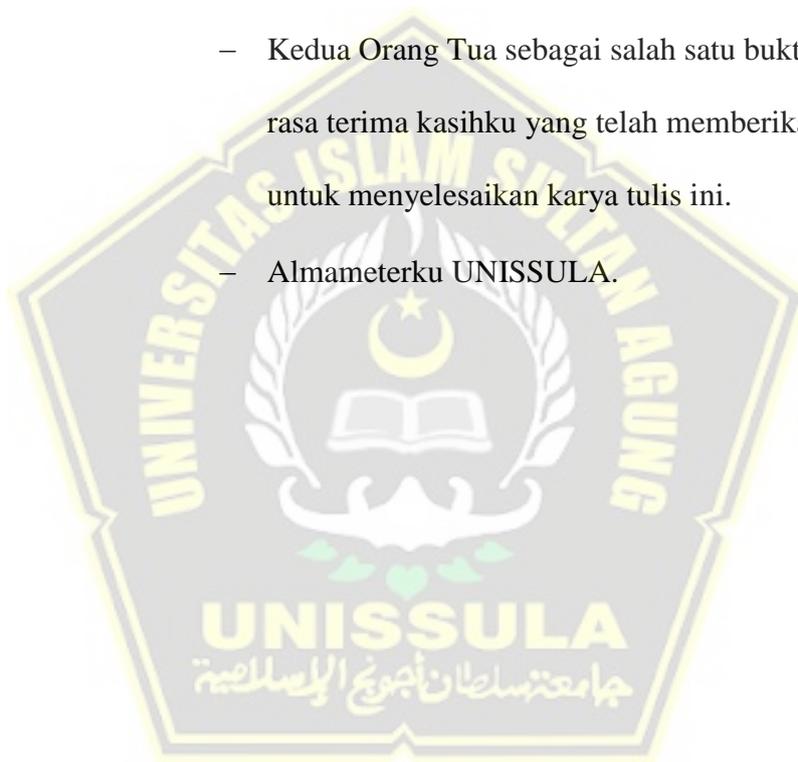
MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Bersemangatlah atas hal-hal yang bermanfaat bagimu. Minta tolonglah pada Allah, jangan engkau lemah." - HR. Muslim

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- Kedua Orang Tua sebagai salah satu bukti cinta dan rasa terima kasihku yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan karya tulis ini.
- Almameterku UNISSULA.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas izin, rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat serta salam kita curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Penyusunan penulisan skripsi yang berjudul “PERAN KEPALA DESA DALAM KONVERSI HAK ATAS TANAH DARI SURAT LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara)”

Adapun tujuan dengan penyusunan penulisan hukum ini ialah sebagai salah satu persyaratan untuk mendapat gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwasanya tanpa bantuan dari berbagai pihak skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini
5. Ibu Dr. Hj, Aryani Witasari, S.H., M.Hum., selaku Ketua Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Dosen Wali atas perhatian, bimbingan dan arahan selama penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu dan bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa.
8. Kedua Orang Tua yang senantiasa membantu dan memotivasi serta berdoa untuk keberhasilan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Semua pihak yang membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan usulan penelitian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga amal baik mereka dicatat sebagai amalan yang terbaik di sisi Allah SWT. Penulis juga memohon maaf bila dalam usulan penelitian skripsi ini terdapat kekurangan dan kesalahan karena penulis hanyalah manusia biasa yang tidak lepas dari kesalahan.

Penulis berharap semoga apa yang terkandung dalam usulan penelitian skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak. Aamiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 5 September 2022

Penulis

Bagus Arta Wicaksana

ABSTRAK

Penelitian ini, berjudul Peran Kepala Desa Dalam Konversi Hak Milik Atas Tanah Dari Surat Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara), penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Kepala Desa dalam konversi hak milik atas tanah dari surat Letter C menjadi sertifikat hak milik, untuk mengetahui proses pelaksanaan konversi tanah surat letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara serta untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara

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.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa Peran kepala desa dalam konversi hak milik atas tanah dari surat letter c menjadi sertifikat hak milik yaitu peran kepala desa sangatlah berperan penting dikarenakan karena kedudukan kepala desa dalam hal ini sebagai pihak yang melegalkan dan pihak yang mengetahui di dalam dokumen-dokumen bukti permulaan atau riwayat tanah tersebut. Tanpa adanya alat-alat bukti permulaan yang dikeluarkan dan di legalkan oleh kepala desa maka proses konversi tentunya tidak dapat berjalan. Proses pelaksanaan konversi tanah surat letter c menjadi sertifikat hak milik di desa tunggul pandean kabupaten jepara 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 dan solusi dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di desa tunggul pandean kabupaten jepara yaitu hambatan yang terjadi dikarenakan masyarakat masih memiliki kesadaran yang rendah akan pentingnya bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik, masih mahalnya biaya pendaftaran dan tidak terupdatenya mutasi-mutasi dari pemerintahan desa terdahulu, solusi dari hambatan tersebut yaitu dengan cara sosialisasi kepada masyarakat pentingnya tertib administrasi pertanahan, mengikut sertakan masyarakat yang keberatan dengan biaya kedalam program PRONA dan menjalin hubungan baik dengan pemerintahan desa sebelumnya.

Kata Kunci : Letter C, Kepala Desa, Sertifikat Hak Milik

ABSTRACT

*This study, entitled *The Role of the Village Head in Conversion of Land Ownership From Letter C to a Certificate of Ownership (Case Study in Tunggul Pandean Village, Jepara Regency)*, this study aims to determine the role of the Village Head in the conversion of land ownership rights from Letter C become a certificate of ownership, to find out the process of implementing the conversion of land letter c into a certificate of ownership in the village of Tunggul Pandean, Jepara Regency and to find out the obstacles and solutions in the process of implementing the conversion of land letter c into a certificate of ownership in the village of Tunggul Pandean, Jepara Regency.*

The research method uses a sociological juridical approach. Sources of data obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.

Based on the results of the study, it can be concluded that the role of the village head in the conversion of property rights to land from letter c to certificate of property rights, namely the role of the village head is very important because of the position of the village head in this case as the legalizing party and the party who knows in the document. - Documents of preliminary evidence or history of the land. Without the initial evidence issued and legalized by the village head, the conversion process certainly cannot run. The process of implementing the conversion of letter c land into a certificate of ownership in the village of stump pandean, Jepara district, is through several stages, including the community applying for Registration and Measurement, Collection and Research of Juridical Data on Land Sector, Announcement of Physical Data and Juridical Data and its Ratification, Confirmation of Conversion and Recognition of Rights, Bookkeeping of Rights, Issuance of Certificates, Presentation of Physical and Juridical Data and Storage of General Registers and Documents. Obstacles and solutions in the process of implementing the conversion of land letter c into a certificate of ownership in the village of stump pandean, Jepara district, namely the obstacles that occur because the community still has low awareness of the importance of proof of land ownership in the form of a certificate of ownership, the registration fee is still high and mutations are not updated. mutations from the previous village government, the solution to these obstacles is by socializing to the community the importance of orderly land administration, involving people who object to fees into the PRONA program and establishing good relations with the previous village government.

Keywords: Letter C, Village Head, Certificate of Ownership

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.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat penelitian	7
E. Terminologi	8
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum tentang Desa	16
1. Pengertian Desa.....	16
2. Pemerintahan Desa	20
B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	27
1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	27

2.	Asas-asas Pendaftaran Tanah	29
3.	Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	30
C.	Tinjauan Umum Hak Milik	33
1.	Pengertian Hak Milik	33
2.	Subyek Hukum Hak Milik	35
3.	Terjadinya Hak Milik	37
D.	Tinjauan Umum terhadap Konversi Hak atas Tanah.....	38
1.	Pengertian Konversi Hak Atas Tanah	38
2.	Jenis-jenis Konversi Hak Atas Tanah	39
3.	Tujuan Konversi Hak Atas Tanah.....	44
E.	Tinjauan Umum Sertipikat	44
1.	Pengertian Sertipikat	44
2.	Daya Pembuktian Sertipikat.....	47
3.	Fungsi Sertipikat	47
F.	Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam	48
1.	Subjek Hak	49
2.	Terjadinya Hak Milik atas Tanah.....	52
3.	Pendaftaran Hak Milik atas Tanah	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		55
A.	Peran Kepala Desa Dalam Konversi Hak Milik Atas Tanah Dari Surat Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik.....	55
B.	Proses Pelaksanaan Konversi Tanah Surat Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik Di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara	63
C.	Hambatan Dan Solusi Dalam Proses Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik Di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara.....	73

BAB IV PENUTUP	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78



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,³ yaitu:

- 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 Undangundang 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 lainnya 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 Desa Tunggul Pandean, Kabupaten Jepara, 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.

Kepala Desa merupakan seorang yang menjadi tokoh utama dalam tata pemerintahan desa dan merupakan seorang pemimpin formal yang berpengaruh dalam kehidupan kemasyarakatan. Sebagai seorang pemimpin formal dalam pemerintahan tingkat desa. Kepala Desa memegang jabatannya atas pilihan masyarakat.

Kepala Desa menjalankan hak, wewenang, dan kewajiban pimpinan pemerintahan desa diantaranya menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri dan merupakan penyelenggara dan penanggung jawab utama di bidang pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan dalam rangka penyelenggaraan urusan-urusan pemerintahan desa, pemerintahan umum termasuk pembinaan ketentraman dan ketertiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menumbuhkan serta mengembangkan jiwa gotong royong masyarakat sebagai sendi utama pelaksanaan pemerintahan Desa.

Kepala Desa mempunyai peran dan juga kedudukan yang sangat penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang Kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di dalam wilayahnya.

Di samping menjalankan urusan pemerintahan dan pembangunan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan dibidang kemasyarakatan membina ketentraman dan ketertiban masyarakatserta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat.

Dengan berbagai kenyataan seperti di atas maka dapat dikatakanbahwa tugas dan kewajiban seorang Kepala Desa mempunyai ruang lingkupyang cukup luas. Sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada kepala desanya, termasuk untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul ” PERAN KEPALA DESA DALAM KONVERSI HAK MILIK ATAS TANAH DARI SURAT LETTER C MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Kasus di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara)”

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana peran Kepala Desa dalam konversi hak milik atas tanah dari surat Letter C menjadi sertifikat hak milik?
2. Bagaimana proses pelaksanaan konversi tanah surat letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara?
3. Apa saja hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter C menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan-permasalahan di atas maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui peran Kepala Desa dalam konversi hak milik atas tanah dari surat Letter C menjadi sertifikat hak milik
2. Untuk mengetahui proses pelaksanaan konversi tanah surat letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara
3. Untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara

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. 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. Peran

Peran adalah seperangkat tingkah laku yang diharapkan oleh orang lain terhadap seseorang sesuai kedudukannya dalam suatu sistem. Peran dipengaruhi oleh keadaan sosial baik dari dalam maupun dari luar dan bersifat stabil.⁵

2. Kepala Desa

Kepala Desa merupakan pimpinan dari pemerintah desa. Masa jabatan Kepala Desa adalah 6 (enam) tahun, dan dapat diperpanjang lagi untuk satu kali masa jabatan berikutnya. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyebutkan bahwa Tugas Kepala Desa adalah Menyelenggarakan Pemerintahan Desa, Melaksanakan Pembangunan Desa, Pembinaan Kemasyarakatan Desa, dan Pemberdayaan Masyarakat Desa.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

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

⁵ Fadli Kozier Barbara. *Pengertian Peran*. Pustaka Intermedia. Bandung, 2008, hlm. 10

⁶ Pasal 26 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

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

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

⁸ <https://www.99.co/blog/indonesia/surat-tanah-tradisional/> di akses pada tanggal 27 Mei 2022 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 27 Mei 2022 pukul 21.10 Wib

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.¹²

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.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 97

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 :

1) Bahan Hukum Primer

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

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria

- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2) 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.

3) 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 Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara.

5. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan Penelitian, Penulis melakukan Penelitian di Kantor Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara, yang beralamat di Jl. Raya Jepara - Kudus, Dusun 2, Tunggul pandean, Kecamatan Nalumsari, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Kode Pos 59466

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 mengelompokkan dalam kategori 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 Desa, 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 peran Kepala Desa dalam konversi hak milik atas tanah dari surat Letter C menjadi sertifikat hak milik, proses pelaksanaan konversi tanah surat letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa

Tunggul Pandean Kabupaten Jepara serta hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara

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 tentang Desa

1. Pengertian Desa

Pengertian umum adalah pengertian yang banyak digunakan oleh masyarakat pada umumnya tentang hakekat atau tentang definisi dari obyek tertentu yang dibahas. Pada umumnya, desa dimaknai oleh masyarakat sebagai tempat bermukim suatu golongan penduduk yang ditandai dengan penggunaan tata bahasa dengan logat kedaerahan yang kental, tingkat pendidikan relatif rendah, dan umumnya warga masyarakatnya bermata pencaharian di bidang agraris atau kelautan. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia disebutkan desa adalah (1) wilayah yang dihuni oleh sejumlah keluarga yang mempunyai sistem pemerintahan sendiri (dikepalai oleh Kepala Desa), (2) sekelompok rumah diluar kota yang merupakan kesatuan kampung, dusun, (3) udik atau dusun (dalam arti daerah pedalaman atau lawan dari kota), (4) tempat, tanah, daerah.¹³

Desa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa didefinisikan sebagai desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa

¹³ W.J.S. Poerwadarminta, 2007, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 286.

masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Menurut Soetardjo Kartohadikoesoemo, desa adalah suatu kesatuan hukum dimana bermukim suatu masyarakat yang berkuasa dan masyarakat tersebut mengadakan pemerintah sendiri.¹⁴ Sedangkan definisi desa menurut Talizihudu Ndraha dalam bukunya *Dimensi-Dimensi Pemerintahan Desa*, adalah kesatuan organisasi pemerintahan yang terendah, mempunyai batas wilayah tertentu, langsung dibawah kecamatan, dan merupakan kesatuan masyarakat hukum yang berhak menyelenggarakan rumah tangganya.¹⁵

Menurut Eddi Handono dalam bukunya *Membangun Tanggung Gugat Tentang Tata Pemerintahan Desa*, desa selalu diasosiasikan dengan dua gambaran utama, yaitu: (1) desa secara sosiologis dilihat sebagai komunitas dalam kesatuan geografis tertentu yang antar mereka saling mengenal dengan baik dengan corak kehidupan yang relatif homogen dan banyak bergantung secara langsung pada alam, sehingga masyarakatnya sebagian besar masih sangat tergantung dengan alam, dan (2) desa sering diidentikkan dengan organisasi kekuasaan. Melalui kacamata ini, desa dipahami sebagai organisasi kekuasaan yang secara politis mempunyai wewenang tertentu dalam struktur pemerintahan negara.¹⁶

Desa merupakan salah satu daerah otonom yang berada pada level terendah dari hierarki otonomi daerah di Indonesia, sebagaimana yang dinyatakan oleh

¹⁴ Soetardjo Kartohadikoesoemo, 1984, *Desa*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 280

¹⁵ Talizihudu Ndraha, 1981, *Dimensi-Dimensi Pemerintahan Desa*, PT Bina Aksara, Jakarta, hlm. 13.

¹⁶ Eddie B. Handono, 2005, *Kumpulan Modul APBDes Partisipatif: Membangun Tanggung Gugat Tentang Tata Pemerintahan Desa*, FPPD, Yogyakarta, hlm. 132.

Nurcholis bahwa, “desa adalah satuan pemerintahan terendah”. Salah satu bentuk urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa adalah pengelolaan keuangan desa. Keuangan desa adalah semua hak dan kewajiban desa yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik desa berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban.¹⁷

Ciri-ciri umum desa menurut Suhartono, yaitu: (1) pada umumnya terletak atau sangat dekat dengan pusat wilayah usaha tani (agraris), (2) dalam wilayah itu, pertanian merupakan kegiatan perekonomian yang dominan, (3) faktor penguasaan tanah menentukan corak kehidupan masyarakatnya, (4) tidak seperti di kota ataupun kota besar yang sebagian besar penduduknya merupakan pendatang, populasi penduduk desa lebih bersifat “terganti dengan sendirinya”, (5) kontrol sosial lebih bersifat informal dan interaksi antara warga desa lebih bersifat personal dalam bentuk tatap muka, dan (6) mempunyai tingkat homogenitas yang relatif tinggi dan ikatan sosial yang relatif lebih ketat daripada kota.¹⁸

Desa dibentuk atas prakarsa masyarakat dengan memperhatikan asal-usul desa dan kondisi sosial budaya masyarakat setempat. Pembentukan desa harus memenuhi beberapa syarat sesuai dengan Pasal 8 ayat (3) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, diantaranya:

¹⁷Nurcholis Hanif, 2011, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Penerbit Erlangga, Jakarta, hlm. 81.

¹⁸ Suhartono, 2000, *Politik Lokal Parlemen Desa*, Laper Pustaka Utama., Yogyakarta, hlm.

1. jumlah penduduk, yaitu:
 - a. wilayah Jawa paling sedikit 6.000 (enam ribu) jiwa atau 1.200 (seribu dua ratus) kepala keluarga;
 - b. wilayah Bali paling sedikit 5.000 (lima ribu) jiwa atau 1.000 (seribu) kepala keluarga;
 - c. wilayah Sumatera paling sedikit 4.000 (empat ribu) jiwa atau 800 (delapan ratus) kepala keluarga;
 - d. wilayah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Utara paling sedikit 3.000 (tiga ribu) jiwa atau 600 (enam ratus) kepala keluarga;
 - e. wilayah Nusa Tenggara Barat paling sedikit 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa atau 500 (lima ratus) kepala keluarga;
 - f. wilayah Sulawesi Tengah, Sulawesi Barat, Sulawesi Tenggara, Gorontalo, dan Kalimantan Selatan paling sedikit 2.000 (dua ribu) jiwa atau 400 (empat ratus) kepala keluarga;
 - g. wilayah Kalimantan Timur, Kalimantan Barat, Kalimantan Tengah, dan Kalimantan Utara paling sedikit 1.500 (seribu lima ratus) jiwa atau 300 (tiga ratus) kepala keluarga;
 - h. wilayah Nusa Tenggara Timur, Maluku, dan Maluku Utara paling sedikit 1.000 (seribu) jiwa atau 200 (dua ratus) kepala keluarga; dan
 - i. wilayah Papua dan Papua Barat paling sedikit 500 (lima ratus) jiwa atau 100 (seratus) kepala keluarga.

2. wilayah kerja yang memiliki akses transportasi antar wilayah;
3. sosial budaya yang dapat menciptakan kerukunan hidup bermasyarakat sesuai dengan adat istiadat desa;
4. Memiliki potensi yang meliputi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya ekonomi pendukung;
5. batas wilayah desa yang dinyatakan dalam bentuk peta desa yang telah ditetapkan dalam peraturan bupati/walikota;
6. sarana dan prasarana bagi pemerintahan desa dan pelayanan publik; dan
7. tersedianya dana operasional, penghasilan tetap, dan tunjangan lainnya bagi perangkat pemerintah desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pengertian-pengertian desa di atas, maka desa mempunyai otonomi sendiri dan batas-batas wilayah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa itu sendiri. Dengan disahkannya Undang- Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, desa dituntut agar mandiri dalam menjalankan urusan pemerintahannya terutama dalam pengelolaan keuangan desa. Sumber pendapatan desa yang berasal dari pendapatan asli desa merupakan bentuk kemandirian desa dalam mengelola keuangan. Sehingga desa tidak tergantung dengan transfer dana yang berasal dari pemerintah daerah maupun pemerintah pusat.

2. Pemerintahan Desa

Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas

wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Penyebutan “desa” disesuaikan dengan penyebutan yang berlaku di daerah setempat. Sebutan lain untuk desa misalnya, huta/nagori di Sumatera Utara, gampong di Aceh, nagari di Minangkabau, marga di Sumatera bagian selatan, tiuh atau pekon di Lampung, desa pakraman/desa adat di Bali, lembang di Toraja, banua dan wanua di Kalimantan, dan negeri di Maluku

Sedangkan pengertian Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Desa berkedudukan di wilayah kabupaten/kota.

Kewenangan desa meliputi kewenangan di Bidang Penyelenggaraan Pemerintahan Desa, Pelaksanaan Pembangunan Desa, Pembinaan Kemasyarakatan Desa, dan Pemberdayaan Masyarakat Desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa. Kewenangan desa meliputi:

- (1) Kewenangan berdasarkan hak asal usul;
- (2) Kewenangan lokal berskala Desa;
- (3) Kewenangan yang ditugaskan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota; dan

- (4) Kewenangan lain yang ditugaskan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hak Asal Usul adalah hak yang merupakan warisan yang masih hidup dan prakarsa desa atau prakarsa masyarakat desa sesuai dengan perkembangan kehidupan masyarakat, antara lain sistem organisasi masyarakat adat, kelembagaan, pranata dan hukum adat, tanah kas desa, serta kesepakatan dalam kehidupan masyarakat Desa.

Kewenangan Lokal Berskala Desa adalah kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa yang telah dijalankan oleh desa atau mampu dan efektif dijalankan oleh desa atau yang muncul karena perkembangan desa dan prakarsa masyarakat desa, antara lain tambatan perahu, pasar desa, tempat pemandian umum, saluran irigasi, sanitasi lingkungan, pos pelayanan terpadu, sanggar seni dan belajar, serta perpustakaan desa, embung desa, dan jalan desa. Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan kewenangan desa diatur menteri, yang akan ditindak lanjuti oleh bupati/walikota yang akan menetapkan daftar kewenangan berdasarkan hak asal-usul dan kewenangan lokal berskala desa.

Selanjutnya untuk memahami lebih jauh tentang pemerintahan Desa, akan diulas secara singkat tentang Susunan Organisasi Perangkat Pemerintah Desa.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Organisasi adalah perkumpulan, kelompok kerjasama antara orang-orang yang diadakan untuk mencapai tujuan bersama; susunan dan aturan dari berbagai organ sehingga merupakan kesatuan

yang teratur.¹⁹ Menurut James D Mooney, organisasi adalah segala bentuk setiap perserikatan orang-orang untuk mencapai tujuan bersama. Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014:²⁰

a. Kepala Desa

Kepala Desa dipilih langsung oleh dan dari penduduk Desa. Seorang kepala Desa haruslah seorang warga Negara Republik Indonesia yang memenuhi syarat, yang selanjutnya akan ditentukan dalam peraturan daerah tentang tata cara pemilihan Kepala Desa. Dalam pemilihan Kepala Desa, calon yang memiliki suara terbanyak ditetapkan sebagai Kepala Desa terpilih. Untuk desa-desa yang memiliki hak tradisional yang masih hidup dan diakui keberadaannya, pemilihan Kepala Desa hanya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum adat setempat, yang ditetapkan dalam peraturan daerah dengan pedoman pada peraturan pemerintah. Masa jabatan Kepala Desa adalah enam tahun dan dapat dipilih kembali hanya untuk satu kali masa jabatan berikutnya. Masa jabatan Kepala Desa, bagi desa yang merupakan masyarakat hukum adat, yang keberadaannya masih hidup dan diakui, dapat dikecualikan dan hal ini diatur dengan peraturan daerah.²¹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa Pasal 26 Ayat (1) disebutkan kepala desa bertugas menyelenggarakan pemerintahan desa, melaksanakan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa. Kepala

¹⁹ WJS Poerwadaminta, 2007, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta, hlm. 814

²⁰ CST Kansil dan Cristine, 2008, *Pemerintahan Daerah di Indonesia Hukum Administrasi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 64

²¹ Rozali Abdullah. 2005. *Pelaksanaan Otonomi Luas dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 168-169.

Desa wajib memberikan keterangan laporan pertanggung jawabannya kepada rakyat, menyampaikan informasi pokok-pokok pertanggung jawabannya, namun harus tetap memberi peluang kepada masyarakat melalui Badan Permusyawaratan Desa untuk menanyakan dan/atau meminta keterangan lebih lanjut terhadap hal-hal yang bertalian dengan pertanggungjawaban yang dimaksud.²²

b. Badan Permusyawaratan Desa

Sebagai perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan desa dibentuk Badan Permusyawaratan Desa (BPD) atau sebutan lain yang sesuai dengan budaya yang berkembang di desa yang bersangkutan yang berfungsi sebagai lembaga pengawasan dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, seperti dalam pembuatan dan pelaksanaan peraturan desa, anggaran pendapatan belanja desa dan keputusan kepala desa. Di desa dibentuk lembaga kemasyarakatan yang berkedudukan sebagai mitra pemerintah Desa dalam memberdayakan masyarakat Desa.

c. Sekretariat Desa

Sekretariat Desa berkedudukan sebagai unsur staf pembantu Kepala Desa dan memimpin Sekretariat Desa yang mempunyai tugas menjalankan administrasi pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan di Desa serta memberikan pelayanan administrasi kepada Kepala Desa.

²² Ina Kencana Syaie. 2003. *Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia*. Bumi Aksara. Jakarta. hlm 133.

- 1) Kepala Dusun Kepala dusun merupakan orang yang mengetahui sebuah dusun, satu wilayah di bawah desa. Satu desa biasanya terdiri dan beberapa RT dan RW.
- 2) Lembaga Kemasyarakatan Desa Di desa dibentuk lembaga kemasyarakatan desa, seperti rukun tetangga, rukun warga, pembinaan kesejahteraan keluarga, karang taruna, dan lembaga pemberdayaan masyarakat atau yang disebut dengan nama lain. Lembaga Kemasyarakatan Desa bertugas membantu pemerintahan desa dan merupakan mitra dalam memberdayakan masyarakat desa. Lembaga Kemasyarakatan Desa berfungsi sebagai wadah partisipasi masyarakat desa dalam pembangunan. Pemerintah, kemasyarakatan, dan pemberdayaan yang mengarah terwujudnya demokratisasi dan transparansi di tingkat masyarakat serta menciptakan akses agar masyarakat lebih berperan aktif dalam kegiatan pembangunan.
- 3) Lembaga Adat Desa Kesatuan masyarakat hukum adat yang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan pusat kehidupan masyarakat yang bersifat mandiri. Dalam kesatuan masyarakat hukum adat tersebut dikenal adanya lembaga adat yang telah tumbuh dan berkembang di dalam kehidupan masyarakatnya. Dalam eksistensinya masyarakat hukum adat memiliki wilayah hukum adat dan hak atas harta kekayaan di dalam wilayah hukum adat tersebut serta berhak dan berwenang untuk mengatur, mengurus dan menyelesaikan berbagai permasalahan kehidupan masyarakat desa berkaitan dengan adat istiadat dan hukum adat yang berlaku. Lembaga adat

desa merupakan mitra pemerintah desa dan lembaga desa lainnya dalam memberdayakan masyarakat desa.²³

Secara garis besar dapat dipahami bahwa, Desa dipimpin oleh seorang kepala desa. Kepala Desa memegang jabatan selama 6 (enam) tahun terhitung sejak tanggal pelantikan. Dalam melaksanakan tugasnya, kepala desa dibantu oleh perangkat desa. Perangkat Desa terdiri atas:

- (a) Sekretariat Desa;
- (b) Pelaksana kewilayahan; dan
- (c) Pelaksana teknis.
- (d) Sekretariat Desa

Sekretariat Desa dipimpin oleh Sekretaris Desa dibantu oleh unsur staf sekretariat yang bertugas membantu kepala desa dalam bidang administrasi pemerintahan. Sekretaris Desa dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Kepala Urusan. Kepala Urusan mempunyai tugas untuk membantu Sekretaris Desa dalam bidang urusan yang menjadi tanggung jawabnya. Sesuai pasal 62 PP Nomor 43 Tahun 2014 dinyatakan bahwa Sekretaris Desa dibantu paling banyak terdiri dari 3 (tiga) bidang urusan. Secara umum, Kepala Urusan Keuangan merangkap sebagai Bendahara Desa sedangkan Kepala Urusan Umum merangkap sebagai pengurus Kekayaan Milik Desa.

²³ Unang Sunarjo, 1984, *Pemerintahan Desa dan Kelurahan*, Tarsito, Bandung, hlm. 87.

Pelaksana Kewilayahan merupakan unsur pembantu kepala desa sebagai satuan tugas kewilayahan. Jumlah pelaksana kewilayahan ditentukan secara proporsional antara pelaksana kewilayahan yang dibutuhkan dan kemampuan keuangan desa.

Pelaksana teknis merupakan unsur pembantu kepala desa sebagai pelaksana tugas operasional. Pelaksana teknis sesuai PP Nomor 43 Tahun 2014 pasal 64 paling banyak terdiri atas 3 (tiga) seksi. Pemerintah desa menggunakan dana APB Desa untuk membiayai pelaksanaan kewenangan desa dalam bentuk berbagai kegiatan pembangunan dan pemberdayaan masyarakat desa.

B. Tinjauan Umum Pendaftaran 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”.²⁴ 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

²⁴ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.18

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.

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:²⁵

- 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

²⁵ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.18

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 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

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*)

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

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. 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.

2. 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.

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.

C. 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 :²⁶

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).
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

²⁶ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 61.

orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.²⁷

2. Subyek Hukum Hak Milik

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

“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 mempunya 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

²⁷ *Ibid*

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).²⁸

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.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 63

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 diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 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.²⁹

Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang yaitu atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum

²⁹ *Ibid.*, hlm. 64

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
- 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.³⁰

D. 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

³⁰ *Ibid.*, hlm. 65

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.³¹

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.

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

³¹ A.P. Parlindungan. 1990. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Mandar Maju. Bandung. hlm. 1

menghormati masyarakat adat, Indonesia masih mengakui haknya masyarakat adat, termasuk tanah adat milik masyarakat adat.³²

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:³³

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 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.

³² 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>

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

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 :³⁴

- 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.

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

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 pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) dan pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan pasal 30 ayat (2) UUPA.³⁵

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).

³⁵ Lihat Pasal VIII Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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 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.³⁶

E. 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

³⁶ Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesai atas Tanah

tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.³⁷

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.

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 hak³⁸, sertifikat merupakan alat buktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

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

³⁷ 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, hlm 123

³⁸ 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>

dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu, adapun kriteria-kriteria tersebut adalah :

- 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 ke pengadilan 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.

F. 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, hlm.3

⁴⁰ Abdoel Hameed M. Bashir, “*Property Rights, Institution and Economic development in islamic perspective, humanomics* Vol.18 , 2002, hlm.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, hlm. 333-340

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

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

⁴⁴ Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, hlm. 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 An-Nisa ayat 32.

وَلَا تَتَمَنَّوْا مَا فَضَّلَ اللَّهُ بِهِ بَعْضَكُمْ عَلَى بَعْضٍ ۗ لِلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا كَتَبُوا ۗ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا كَتَبْنَ ۗ وَاسْأَلُوا اللَّهَ مِنْ فَضْلِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمًا

Artinya: Dan janganlah kamu iri hati terhadap apa yang dikaruniakan Allah kepada sebahagian kamu lebih banyak dari sebahagian yang lain. (Karena) bagi orang laki-laki ada bahagian dari pada apa yang mereka usahakan, dan bagi para wanita (pun) ada bahagian dari apa yang mereka usahakan, dan mohonlah kepada Allah sebagian dari karunia-Nya. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

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

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

Perbedaan atribut keagamaan dalam Hukum Islam, berkonsekuensi pada perbedaan hak dan kewajiban hukum 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 hukum 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 hukum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan 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 fiqih yaitu “ barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, makai a adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat

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

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

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 milik kolektif masyarakat.⁴⁹ Urgensi pengaturan 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 hokum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus mendasarkan pada bukti hokum. Adanya bukti hokum memberikan jaminan terlindunginya hak hokum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut. Dalam

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 244

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

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.



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

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Kepala Desa Dalam Konversi Hak Milik Atas Tanah Dari Surat Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik

Pembagian wilayah administrasi pemerintahan di Indonesia berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 beserta penjelasannya menegaskan bahwa pembagian daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil, dengan bentuk dan susunan pemerintahannya ditetapkan dengan undang-undang. Daerah Indonesia akan dibagi dalam Daerah Propinsi dan Daerah Propinsi akan dibagi dalam daerah yang lebih kecil, dengan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara dan hak-hak asal-usul dalam daerah yang bersifat istimewa.

Negara Republik Indonesia sebagai Negara Kesatuan dalam penyelenggaraan pemerintahannya menggunakan asas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan. Penyelenggaraan asas tugas pembantuan adalah cerminan dari sistem dan prosedur penugasan Pemerintah kepada Daerah dan Desa serta penugasan dari Provinsi atau Kabupaten kepada Desa untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan dan pembangunan yang disertai dengan pembiayaan, sarana dan prasarana, serta sumber daya manusia dengan kewajiban melaporkan pelaksanaannya dan mempertanggungjawabkannya kepada yang memberi tugas. Tugas ini diselenggarakan karena tidak semua wewenang dan tugas pemerintahan dapat dilakukan dengan menggunakan asas desentralisasi dan asas dekonsentrasi.

Mengingat unit pemerintah desa adalah bagian integral dari pemerintahan nasional, maka pembahasan tentang tugas dan fungsi pemerintah desa tidak terlepas

dari tugas dan fungsi pemerintahan nasional seperti yang telah diuraikan dalam Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang tugas pokok kepala Desa yaitu :

1. Pelaksanaan kegiatan pemerintah desa,
2. Pemberdayaan masyarakat,
3. Pelayanan masyarakat,
4. Penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum,
5. Pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum.

Oleh unit pemerintah desa seperti halnya pemerintah desa sebagai unit pemerintahan terendah mempunyai 3 fungsi pokok yaitu:

1. Pelayanan kepada masyarakat
2. Fungsi operasional atau manajemen pembangunan
3. Fungsi ketatausahaan atau registrasi

Keseluruhan tugas dan fungsi administrasi pemerintah desa tersebut, tidak akan terlaksana dengan baik, manakala tidak ditunjang dari aparatnya dengan melaksanakan sebaik-baiknya apa yang menjadi tanggung jawab masing-masing aparat. Menyadari betapa pentingnya tugas administrasi pemerintahan desa, maka yang menjadi keharusan bagi Kepala Desa dan aparatnya adalah berusaha untuk mengembangkan kecakapan dan keterampilan mengelola organisasi pemerintahan desa termasuk kemampuannya untuk melaksanakan tugas-tugas dibidang pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan.

Tugas pemerintah desa termasuk dalam menjalankan administrasi adalah : Tugas bidang pemerintah, meliputi: registrasi yang dilakukan dalam berbagai buku registrasi mengenai berbagai hal dan peristiwa yang menyangkut kehidupan

tindakan masyarakat berdasarkan laporan yang diperoleh melalui sub pelayanan umum dari masyarakat yang bekepentingan. Tugas-tugas umum meliputi: menerima dan melaksanakan instruksi-instruksi dan petunjuk-petunjuk dari pemerintah kecamatan dan pemerintah kabupaten mengenai pemerintah, tugas-tugas teknis: ketertiban kesejahteraan dan keamanan, Membuat laporan periodik mengenai keadaan dan perubahan penduduk, keamanan serta sosial ekonomi. Melaksanakan hal-hal yang sudah menjadi keputusan ditingkat desa, melaksanakan kerja sama dengan instansi ditingkat desa dan menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan tanah.

Desa Tunggul pandean terletak diantara 1100 36'-1100 50' Bujur Timur dan 60 51' - 7 0 16' Lintang Selatan pada ketinggian rata-rata 17 meter diatas permukaan air laut dengan iklim tropis dan bertemperatur sedang bersuhu 230 - 280C serta curah hujan ± 2.060 mm/tahun. Desa Tunggul pandean memiliki batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Desa Nalumsari, Nalumsari, Jepara
2. Sebelah Selatan : Desa Blimbing Rejo, Nalumsari, Jepara
3. Sebelah Timur : Desa Papringan, Kaliwungu, Kudus
4. Sebelah Barat : Desa Mayong lor, Desa Pringtulis, Desa Gemiring kidul, Desa Gemiring Lor

Secara geografis posisi desa Tunggul Pandean berada di Kecamatan Nalumsari Kabupaten Jepara dengan jarak dari desa Tunggul Pandean ke kabupaten Jepara adalah 30 Km, dengan orbitasi sebagai berikut :⁵¹

1. Jarak ke Ibu Kota Kecamatan 4 km
2. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Kecamatan dengan berkendara bermotor adalah 10 menit
3. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Kecamatan dengan berjalan kaki adalah 30 menit
4. Jenis kendaraan umum ke Ibu Kota Kecamatan 2 unit
5. Jarak Ibu Kota ke Kabupaten Jepara adalah 30 km
6. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Kabupaten dengan berkendara bermotor adalah 1 jam
7. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Kabupaten dengan berjalan kaki adalah 3 jam
8. Jenis kendaraan umum ke Ibu Kota Kabupaten 2 unit
9. Jarak ke Ibu Kota Provinsi adalah 60 km
10. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Provinsi dengan berkendara bermotor adalah 2 jam
11. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Provinsi dengan berkendara berjalan kaki adalah 6 jam
12. Jenis kendaraan umum ke Ibu Kota Kabupaten 3 unit

⁵¹ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

Desa Tunggul Pandean merupakan salah satu dari 11 (sebelas) Desa di wilayah Kecamatan Nalumsari Kabupaten Jepara yang terdiri dari 3 Dusun, 3 RW, dan 17 RT. Potensi perekonomian Desa Tunggul Pandean lebih dititik beratkan pada sektor pertanian, usaha industri, usaha pengeringan/penggilingan padi, industri gula tebu, industri kerajinan, industri pakaia/konfeksi, toko swalayan, dan angkutan.

Berkaitan dengan sumber pendapatan Desa Tunggul Pandean, diperoleh dari unsur-unsur sebagai berikut:

1. Pendapatan Asli Desa Pendapatan asli desa dengan memanfaatkan secara maksimal potensi asli desa yang ada, yang berasal dari hasil usaha desa, hasil kekayaan desa, hasil swadaya, dan partisipasi masyarakat, serta hasil gotong royong.
2. Dana Perimbangan Dana perimbangan merupakan dana bantuan dari pemerintah tingkat atasan yang berasal dari bagi hasil pajak daerah, retribusi daerah, dan bagian dari dana perimbangan keuangan pemerintah pusat dan provinsi yang diterima kabupaten.
3. Lain-lain Pendapatan Desa yang sah Pendapatan yang lain berasal dari bantuan dari pemerintah tingkat atasan, hibah, dana darurat pemerintah dalam penanggulangan bencana, dan sumbangan pihak ketiga yang tidak mengikat.

Ditinjau dari sarana prasarana kesehatan , di desa Tunggul Pandean telah berdiri 1 unit Puskesmas Pembantu, 4 unit Posyandu, dan 3 Apotik. Hal ini ditunjang praktek 11 bidan desa, dan 3 dukun bersalin terlatih.

Penelitian penulis lakukan di Balai Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara, dalam penelitian tersebut peneliti mewawancarai Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean, beliau menjelaskan bahwa peranan kepala desa dalam konversi hak milik dari letter c menjadi sertifikat hak milik sangatlah kompleks.

Kepala Desa mempunyai peranan dan kedudukan yang penting dalam Pemerintahan Desa. Kepala Desa merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang Kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya. Disamping menjalankan urusan pemerintahan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan bidang kemasyarakatan, membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat. Tugas dan kewajiban kepala desa mempunyai lingkup yang cukup luas, sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada Kepala Desa termasuk untuk melakukan konversi hak atas tanah dari Letter C menjadi sertifikat hak milik.

Pasal 8 dan 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis yang membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu:

1. Sebagai anggota panitia adjudikasi yaitu pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah. (Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

2. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak. (Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
3. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah dapat diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
4. Di dalam pendaftaran tanah karena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
5. Untuk desa-desa wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Narasumber menjelaskan kedudukan kepala desa dalam konversi dari letter c menjadi sertifikat hak milik sangatlah diperlukan, karena kedudukan kepala desa dalam hal ini sebagai pihak yang melegalkan dan pihak yang mengetahui di dalam dokumen-dokumen bukti permulaan atau riwayat tanah tersebut. Tanpa adanya alat-alat bukti permulaan yang dikeluarkan dan di legalkan oleh kepala desa maka proses konversi tentunya tidak dapat berjalan.⁵²

Pada saat tanah sudah dikonversi dan didaftarkan maka kepala desa akan melakukan pemeliharaan data karena jika tidak dilakukan pemeliharaan data dikhawatirkan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Peranan Kepala Desa

⁵² Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

juga sebagai saksi, yang artinya Kepala Desa yang mengetahui wilayahnya dapat dimintakan keterangan tanah yang ingin di urus keberadaannya demi melakukan pendaftaran tanah.⁵³

Peranan Kepala desa dalam konversi tanah dari letter c menjadi sertifikat hak milik selanjutnya adalah sebagai sosialitator atau penyuluh. Peranan kepala desa dalam melakukan penyuluhan adalah melakukan sebuah kegiatan penyuluhan hukum terhadap masyarakat tentang tertib hukum dibidang pertanahan. Pada saat pelaksanaan penyuluhan terhadap masyarakat, biasanya Kepala Desa berkerjasama dengan, Perwakilan BPN, tokoh masyarakat, aparat setempat seperti Babinsa dan Babinkantibmas, karang taruna, RT dan RW. Latar belakang diadakannya penyuluhan adalah karena kepala desa merupakan kepanjangan tangan dari pemerintah, dimana pemerintah dalam hal ini masih menemukan banyak sekali tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau tidak memiliki sertifikat. Pensertifikatan tanah merupakan hal yang wajib dilakukan masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum dan bukti otentik dari kepemilikan tanahnya yang dibuktikan dengan sertifikat tanah. Program Penyuluhan ini memberi pengetahuan kepada masyarakat meliputi proses pendaftaran serta pentingnya sertifikat atas tanah.⁵⁴

⁵³*Ibid*

⁵⁴Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

B. Proses Pelaksanaan Konversi Tanah Surat Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik Di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara

Tanah merupakan anugrah dari Tuhan Yang Maha Esa, yang memiliki arti penting dalam kehidupan umat manusia. Tanah di Indonesia dikuasai secara turun-temurun dalam konsep individualistik komunalistik religius. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat UUPA sebagai bentuk unifikasi hukum tanah nasional di Indonesia, lahir pada tanggal 24 September 1960 setelah 15 tahun Republik Indonesia Merdeka. Salah satu tujuan yang hendak dicapai ialah menuju kepastian hukum hak atas tanah dengan cara diselenggarakannya kegiatan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam perkembangan selanjutnya diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap pemeliharaan data fisik dan yuridis terhadap suatu bidang tanah tertentu. Dalam hal ini jual beli merupakan suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang masuk dalam ruang lingkup pendaftaran tanah tersebut, karena jual beli tanah mengandung suatu akibat hukum yaitu terjadinya perubahan data yuridis tentang status kepemilikan tanah bahkan data fisik.

Alat bukti kepemilikan tanah yang dipunyai oleh masyarakat wilayah desa Tunggul Pandean masih banyak yang berupa letter c. Maka dari itu buku kutipan letter c Desa Tunggul Pandean, yang telah disimpan oleh Kepala Desa merupakan alat bukti yang kuat. Adapun kutipan letter c desa merupakan hasil rincian pendataan tahun 1950 sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, untuk itu mempunyai kekuatan alat bukti antara lain: ⁵⁵

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 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, 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.

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

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.

Narasumber menjelaskan tentang pelaksanaan konversi letter c menjadi sertifikat hak milik. Proses yang dapat dilakukan oleh pemilik untuk mengajukan Sertifikat hak milik yaitu sebagai berikut :⁵⁶

1) Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran

Pemilik tanah harus mengajukan pendaftaran permohonan pengukuran sebagaimana formulir yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan untuk memperoleh Peta Bidang dan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, adapun syarat-syaratnya sebagai berikut .⁵⁷

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;
3. Legalisir Kutipan Letter C Kelurahan

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

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

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 :⁵⁸

1. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhkan tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
2. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum didaftarkan;
3. Petuk Pajak Bumi, 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 :

⁵⁸ *Ibid*

- 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
- 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 Kepala Desa, yang memuat sebagai berikut :⁵⁹

⁵⁹ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

- 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 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 :⁶⁰

- 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 :

⁶⁰ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

- a) Bila hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap, sebagai alat buktinya berupa girik, dengan dilampirkan surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa.
- b) Sebaliknya apabila alat bukti tidak lengkap, tetapi ada saksi 2 (dua) orang yang mengetahui status tanah tersebut, serta 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 :⁶¹

- 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.

⁶¹ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

- 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 :⁶²

- 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;

⁶² Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

- 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 Kabupaten Jepara, 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 :⁶³

- 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.
- 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)

⁶³ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00

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 :⁶⁴

- 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 Kabupaten Jepara khususnya di Desa Tunggul Pandean telah sesuai dengan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

C. Hambatan Dan Solusi Dalam Proses Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik Di Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara

Sertifikat hak milik atas 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 di wilayah Desa Tunggul Pandean,

⁶⁴ *Ibid*

sebagian besar bukti kepemilikan tanahnya adalah berupa letter C. narasumber menjelaskan mengenai hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di desa tunggul pandean kabupaten jepara.

Hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di desa tunggul pandean kabupaten jepara yaitu :⁶⁵

1. Kesadaran masyarakat yang masih rendah akan pentingnya bukti kepemilikan sertifikat hak milik, dikarenakan sertifikat hak milik mempunyai pembuktian yang kuat.
2. Masih mahal biaya proses pendaftaran tanah dikarenakan, masyarakat desa Tunggul Pandean mempunyai tanah yang luas, sehingga biaya pengukurannya menjadi membengkak.
3. Permasalahan dari pemerintah desa yang sebelumnya yaitu lupa atau tidak mencatat mutasi-mutasi yang terjadi di Daerah pemerintahannya, sehingga rawan menimbulkan sengketa.

Narasumber menjelaskan bahwa setiap permasalahan pasti selalu ada jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, dalam hal ini solusi mengenai hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di desa tunggul pandean kabupaten jepara yaitu :⁶⁶

1. Mengadakan pertemuan rutin kepada seluruh elemen masyarakat Desa Tunggul Pandean, selain menjaga silaturahmi antar masyarakat, tujuan lain

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak M. Khotibul Umam selaku Kepala Desa Tunggul Pandean Kabupaten Jepara pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 09.00 WIB

⁶⁶ *Ibid*

adanya pertemuan tersebut adalah untuk mengadakan sosialisasi tentang tertib pertanahan salah satunya yaitu melakukan konversi hak milik.

2. Mengenai mahal nya biaya pendaftaran tanah khususnya konversi hak, pemerintah Desa Tunggul Pandean menyarankan kepada masyarakat untuk ikut serta dalam program nasional agrarian (PRONA) yaitu program pendaftaran secara sistematis lengkap dimana, program tersebut biayanya lebih ringan dari pada mengurus sendiri secara sporadic.
3. Tidak updatenya data mengenai mutasi-mutasi girik atau letter c di Desa Tunggul Pandean, diselesaikan dengan cara menjalin komunikasi terhadap pemerintahan yang sebelumnya, selain menjalin silaturahmi dengan pemerintahan terdahulu, Pemerintah Desa yang kini memimpin dapat mengetahui program-program yang belum terselesaikan dari pemerintahan yang sebelumnya sehingga Desa Tunggul Pandean menjadi lebih baik sesuai dengan harapan warga desa tersebut.

Menurut penulis hambatan yang ada dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean akan mudah di selesaikan jika ada komunikasi yang terjalin secara sistematis yang dilakukan oleh masyarakat dan pihak Pemerintah Desa Tunggul Pandean, karena menurut penulis permasalahan yang paling utama dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Desa Tunggul Pandean 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 Desa Tunggul Pandean, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Peran kepala desa dalam konversi hak milik atas tanah dari surat letter c menjadi sertifikat hak milik yaitu peran kepala desa sangatlah berperan penting dikarenakan karena kedudukan kepala desa dalam hal ini sebagai pihak yang melegalkan dan pihak yang mengetahui di dalam dokumen-dokumen bukti permulaan atau riwayat tanah tersebut. Tanpa adanya alat-alat bukti permulaan yang dikeluarkan dan di legalkan oleh kepala desa maka proses konversi tentunya tidak dapat berjalan.
2. Proses pelaksanaan konversi tanah surat letter c menjadi sertifikat hak milik di desa tunggul pandean kabupaten jepara 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.
3. Hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di desa tunggul pandean kabupaten jepara yaitu hambatan

yang terjadi dikarenakan masyarakat masih memiliki kesadaran yang rendah akan pentingnya bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik, masih mahal biaya pendaftaran dan tidak terupdatenya mutasi-mutasi dari pemerintahan desa terdahulu, solusi dari hambatan tersebut yaitu dengan cara sosialisasi kepada masyarakat pentingnya tertib administrasi pertanahan, mengikut sertakan masyarakat yang keberatan dengan biaya kedalam program PRONA dan menjalin hubungan baik dengan pemerintahan desa sebelumnya.

B. Saran

1. 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.
2. Kepada masyarakat supaya segera mensertifikatkan tanahnya, mengingat akan pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti yang dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya

DAFTAR PUSTAKA

A. AL-Quran dan Hadist

B. Buku

- A.P. Parlindungan. 1990. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Mandar Maju. Bandung.
- 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*, 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.
- 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.
- CST Kansil dan Cristine, 2008, *Pemerintahan Daerah di Indonesia Hukum Administrasi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Eddie B. Handono, 2005, *Kumpulan Modul APBDes Partisipatif: Membangun Tanggung Gugat Tentang Tata Pemerintahan Desa*, FPPD, Yogyakarta.
- Effendi Peranginangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta.
- Fadli Koziar Barbara. *Pengertian Peran*. Pustaka Intermedia. Bandung, 2008.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- Ina Kencana Syaie. 2003. *Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Indra Nolid ,2011, *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung.

- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakart.
- 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.
- Nurcholis Hanif, 2011, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rozali Abdullah. 2005. *Pelaksanaan Otonomi Luas dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soetardjo Kartohadikoesoemo, 1984, *Desa*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Suhartono, 2000, *Politik Lokal Parlemen Desa*, Lapera Pustaka Utama, Yogyakarta.
- Talizihudu Ndraha, 1981, *Dimensi-Dimensi Pemerintahan Desa*, PT Bina Aksara, Jakarta.
- Unang Sunarjo, 1984, *Pemerintahan Desa dan Kelurahan*, Tarsito, Bandung.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminta, 2007, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, Jakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

D. Jurnal

Abdoel Hameed M. Bashir, “*Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, humanomics Vol.18 , 2002.*”

Garrick Small, *The Dimensions of Human and Proiperty” 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>

E. 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>