

**PENSERTIFIKATAN TANAH DENGAN BUKTI C DESA
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL**

Skripsi

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



Disusun Oleh :

Michael Abbyan Alfaruq

30301800229

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PENSERTIFIKATAN TANAH DENGAN BUKTI C DESA DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL**



Disusun Oleh :

Michael Abbyan Alfaruq
30301800229

Telah Disetujui Oleh :

Dosen pembimbing:

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

16/8-2022

**PENSERTIFIKATAN TANAH DENGAN BUKTI C DESA DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Michael Abbyan Alfaruq

30301800229

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

Tim Penguji
Ketua




Dr. Arpangi, SH, MH

NIDN: 06-1106-6805

Anggota

Anggota



Dr. Sutrisno, S. Ag, SH, MH

NIDN: 88-5297-0018



Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum

NIDN : 06-1702-6801

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 : Michael Abbyan Alfaruq

NIM : 30301800229

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul Penseertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kersajanaan 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, 2022



Michael Abbyan Alfaruq

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Michael Abbyan Alfaruq

NIM : 30301800229

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : Tinjauan Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. 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, 2022

Yang menyatakan,



Michael Abbyan Alfaruq

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Barang siapa menunjukkan seseorang kepada jalan kebaikan, maka ia akan mendapatkan pahala seperti pahala orang yang melakukan kebaikan tersebut."

- 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 kehadiran 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 “Tinjauan Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal”

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.
5. Ibu Dr. Hj, Aryani Witasari, S.H., M.Hum., selaku Ketua Prodi S1 Fakultas

Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak Dr.H.Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
7. 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.
8. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu dan bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa.
9. Keluarga tercinta, yang senantiasa membantu dan memotivasi serta berdoa untuk keberhasilan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
10. 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, 2022

Penulis

Michael Abbyan Alfaruq



ABSTRAK

Penulisan skripsi ini berjudul Tinjauan Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Tujuan penelitian skripsi ini yaitu untuk mengetahui proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal dan untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal

Metode penelitian menggunakan pendekatan *juridis 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 pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal, yaitu Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu Pensertifikatkan dengan bukti Letter C desa dapat dilakukan dengan menggunakan 2 cara yaitu secara Sporadik maupun dengan cara Sistematis lengkap. Masyarakat bebas memilih dengan cara apa mau mendaftarkan tanahnya, tetapi yang perlu masyarakat ingat setiap cara mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing masing. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam proses pensertifikatan tanah dengan bukti Letter C telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hambatan dan Solusi Dalam Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu dikarenakan Terbatasnya pencatatan Buku Letter C, Ada tanah adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C, Banyaknya mutasi-mutasi Letter C yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Kepala Desa, Adanya Pemekaran/Pemecahan suatu wilayah, Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Desa terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah, Masyarakat Kabupaten Kendal, menganggap Letter C merupakan bukti kepemilikan tanah, Masyarakat tidak bisa menunjukkan asal-usul perolehannya. Untuk solusinya yaitu berkerja sama dengan Desa untuk melakukan pendataan ulang terhadap kutipan Letter C yang pernah dilakukan mutasi-mutasi agar tidak terjadi tumpang tindih tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memberikan saran kepada Desa Desa yang pernah mengalami Pemecahan bahwa Kutipan Letter C sebagai pedoman untuk informasi pertanahan bagi tanah milik adat, melakukan sosialisasi terhadap masyarakat Kabupaten Kendal betapa pentingnya bukti kepemilikan hak dan memberikan pengetahuan kepada masyarakat bagaimana cara membaca Letter C.

Kata Kunci : C Desa, Pensertifikatan, Tanah

ABSTRACT

The writing of this thesis is entitled Overview of Land Certificates with Evidence of Village C at the Land Office of Kendal Regency. The purpose of this thesis research is to find out the process of land certification with evidence of village c at the Kendal Regency land office and to find out the obstacles and solutions in the land certification process with proof of village c at the Kendal Regency land office.

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 implementation of land registration in Kendal Regency, namely the Land Certification Process with Village C Evidence at the Kendal Regency Land Office, namely Certification with Village Letter C evidence, can be carried out using 2 ways, namely sporadic and complete systematic way. People are free to choose how they want to register their land, but what people need to remember is that each method has its own advantages and disadvantages. The Kendal Regency Land Office is in the process of land certification with evidence of Letter C in accordance with Government Regulation no. 24 of 1997 concerning Land Registration. Obstacles and Solutions in the Land Certification Process with Evidence C Village at the Land Office of Kendal Regency, namely due to the limited recording of the Letter C Book, There are customary lands that are not included in the Letter C Book, the number of mutations in Letter C issued by the Tax Office, and never reported to the village head, there is expansion/division of an area, there is a recording in the Village Letter C Quotation that an error occurs in the mutation called the wrong book, the Kendal Regency community considers Letter C as proof of land ownership, the community cannot show the origin of the acquisition. For the solution, namely collaborating with the Village to re-collect data on Letter C quotations that have been carried out mutations so that land overlaps do not occur, the Kendal District Land Office provides advice to Villages that have experienced Solving that Letter C quotations are a guide for land information for customary lands, socializing the Kendal Regency community on the importance of proof of ownership of rights and providing knowledge to the community on how to read Letter C.

Keywords : C Village, Certification, Land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat penelitian.....	7
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Hukum Pertanahan	15
B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	18
1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Tanah	18
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah	21
3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	22

4.	Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	23
C.	Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional	29
1.	Pengertian Badan Pertanahan Nasional	29
2.	Pengertian Kantor Pertanahan	30
3.	Tugas Pokok Badan Pertanahan Nasional	32
4.	Fungsi Badan Pertanahan Nasional	32
D.	Tinjauan Umum Sertipikat	40
1.	Pengertian Sertipikat.....	40
2.	Daya Pembuktian Sertipikat	43
3.	Fungsi sertipikat.....	43
E.	Hak atas Tanah Dalam Perspektif Islam	45
1.	Terjadinya Hak atas Tanah	46
2.	Pendaftaran Hak Milik atas Tanah	46
3.	Pencabutan Hak Milik atas Tanah	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		49
A.	Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	49
B.	Hambatan dan Solusi Dalam Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	68
BAB IV PENUTUP		74
A.	Kesimpulan.....	74
B.	Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA		76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi negara agraris, seperti halnya negara Indonesia, tanah merupakan barang yang sangat penting. Sejalan dengan predikat yang telah melekat pada negara Indonesia yaitu sebagai negara hukum, maka semua kegiatan pembangunan di dalam negara Indonesia harus didasarkan pada suatu ketentuan hukum.¹ Pembangunan dilakukan oleh Bangsa Indonesia sebagai upaya mencapai kehidupan yang sejahtera lahir dan batin dalam suasana masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Kehadiran hukum memang mutlak diperlukan agar pembangunan itu dapat berjalan lancar dan dapat menghindari perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan dalam soal tanah.²

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan hak-hak atas tanah yang diberikan kepada pemegang hak yaitu hanya sebatas memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dan segala sesuatu yang ada di atasnya untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang di atur oleh UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

¹ Umar Ma'ruf, 2014, *Hak menguasai negara atas tanah dan asas-asas hukum pertanahan*, Sultan Agung Press, Semarang, hlm. 23

² Sudjito, 1987, *Prona Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, hlm.1

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”.³

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”.⁴

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:⁵

- 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

³ Indra Nolid ,2011, *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung, hlm. 26.

⁴ *Ibid*, hlm. 41.

⁵ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 69.

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:⁶

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

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.⁶

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

⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 5.

kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya.⁷

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, 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.

Kabupaten Kendal adalah salah satu dari 35 kabupaten yang berada dalam wilayah Propinsi Jawa Tengah, dengan posisi geografis berkisar antara 109° 40'-

⁷ Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang hal. 94

110°18' BT dan 6° 32' -7° 24'LS. Wilayahnya berbatasan dengan Laut Jawa di sebelah Utara, Kota Semarang di sebelah Timur, Kabupaten Temanggung di sebelah Selatan dan Kabupaten Batang di sebelah Barat. Kabupaten Kendal mempunyai luas wilayah sebesar 1.002,23 km² yang terbagi menjadi 20 wilayah kecamatan dan 285 desa. Masih adanya tanah yang belum bersertipikat di daerah Kabupaten Kendal menyebabkan belum adanya pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perlu kita ketahui bahwa perkiraan bidang jumlah tanah di Kabupaten Kendal sekitar 558.325 bidang, dan sampai saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar ada 400.221 bidang, sehingga ada 158.104 bidang yang belum terdaftar.⁸

Sertipikat dan dokumen kepemilikan seperti akta jual beli, bukti pembayaran pajak tanah, C Desa merupakan hal yang sangat penting karena merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Tanpa memiliki sertipikat dan dokumen kepemilikan, penjual tanah akan menduduki posisi yang lemah di mata hukum.

Sebelum lahirnya UUPA, masyarakat masih menganggap C Desa sebagai bukti kepemilikan dan setelah UUPA lahir dan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Selain sertipikat hak atas tanah nampaknya surat tanda bukti lain seperti C Desa pada umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa C Desa adalah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

⁸https://kendalkab.go.id/berita/id/20210112002/bpn_kendal_sosialisasikan_ptsl_tahun_2021 diakses pada tanggal 4 Maret 2022, Pukul 11.07 WIB

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, perlu kiranya dilakukan penelitian mengenai pensertifikatan tanah dengan bukti c desa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dikarenakan Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Kantor Pertanahan diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul ”
**PENSERTIFIKATAN TANAH DENGAN BUKTI C DESA DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL**

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal?
2. Apa saja hambatan dan solusi dalam proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan-permasalahan di atas maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal

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 pensertifikatan tanah dengan bukti c desa.
2. Manfaat dari segi Praktis Bagi masyarakat luas lebih memahami ataupun lebih mengetahui bagaimana pelaksanaan pensertifikatan tanah dengan bukti c desa. Bagi pengambil kebijakan/pemerintah lebih mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dan bagaimana upaya-upaya yang telah dilakukan dalam pelaksanaan proses pelaksanaan pensertifikatan tanah dengan bukti c desa.

E. Terminologi

1. Pensertifikatan

Pensertifikatan adalah suatu tindakan untuk mendapatkan 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

2. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁰

3. Bukti

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian dari bukti adalah sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa, dalam penelitian ini bukti yang dimaksud bukti adalah C desa.¹¹

4. C Desa

C Desa merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah oleh seseorang yang berada di kantor desa. Surat C Desa yang berbentuk buku ini sendiri fungsinya adalah sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial.¹²

5. Kantor Pertanahan

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

¹⁰ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm 17.

¹¹ <https://jagokata.com/arti-kata/bukti> diakses pada tanggal 4 Maret 2022, pada pukul 10.27 WIB

¹² <https://www.99.co/blog/indonesia/surat-tanah-tradisional/> di akses pada tanggal 27 Juli 2020 Pukul 20.42 WIB

Pasal 1 Angka 18 Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan kantor pertanahan merupakan instansi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada menteri melalui kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional.

6. Kabupaten Kendal

Kendal adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibu kotanya ada di kecamatan Kendal dan masuk dalam Wilayah Metropolitan Kedungsapur yang merupakan Wilayah Metropolitan terbesar keempat setelah Jabodetabekpunjur, Gerbangkertosusila, dan Cekungan Bandung. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kota Semarang dan Kabupaten Semarang di timur, Kabupaten Temanggung di selatan, serta Kabupaten Batang di barat. Kendal dikenal sebagai Kota Santri karena terdapat ribuan Ponpes terutama di Kecamatan Kaliwungu dan juga dikenal dengan Kota Seni dan Budaya.¹³

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.¹⁴ Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

¹³ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kendal diakses pada tanggal 4 Maret 2022, Pukul 10.42 WIB

¹⁴ <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 16 Desember 2021 pukul 02.30 WIB

1. Metode Pendekatan Penelitian

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.¹⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti..

3. Jenis dan Sumber data

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

a. Data primer

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

¹⁵ Ronny Hanitijo Someitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 97

sehingga memperoleh data yang diperlukan. Objek yang penulis wawancara dalam hal ini adalah Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, 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 :

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- b) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

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

Metode pengumpulan data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

- a. 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 Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan masyarakat yang mengajukan pendaftaran C desa.
- b. 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.¹⁶

- c. 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.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang beralamat di Jl. Kyai Tulus, Tunggulrejo, Purwokerto, Kec. Patebon, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah 51351

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

7. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan.

¹⁶ Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm.186

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

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 tentang Hukum Pertanahan, Tinjauan umum Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional, Tinjauan Umum Sertipikat serta Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal serta hambatan dan solusi dalam proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan Kabupaten Kendal.

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 Hukum Pertanahan

Tentang apa yang disebut hukum tanah atau hukum agraria dapat dengan secara singkat dikatakan bahwa hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.¹⁷

Hukum Agraria dalam ilmu hukum sebenarnya memiliki pengertian yang lebih luas. Dalam bahasa latin, agraria yang sering di sebut dengan ager mempunyai arti tanah atau sebidang tanah.¹⁸ Dalam bahasa latin pula kata agrarius berarti persawahan atau perladangan atau bisa juga pertanian. Jika kita buka dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan bahwa “Agraria” berarti urusan pertanahan dan atau tanah pertanahan serta urusan pemilikan atas tanah. Sedang dalam bahasa inggris istilah agraria atau sering disebut dengan “agrarian” yang berarti tanah dan sering dihubungkan dengan berbagai usaha pertanian.¹⁹

Menurut subekti; hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata , maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hubungan tertentu.²⁰

Menurut Soedikno dan R. Tjitrosoedibio, hukum agraria (*Agrarisch recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata

¹⁷Sudikno Mertokusumo, 2011, *perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 3

¹⁸ <http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/> diakses pada tanggal 15 Maret 2022 Pukul 18.40 WIB

¹⁹*Ibid*

²⁰ Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 5

maupun Hukum Tata Negara (*Staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara (*Administratiefrecht*) yang mengatur hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut. Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:²¹

- a. Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh Undang-Undang pokok pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.
- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh pasal 48 UUPA.²²

Hukum agraria merupakan salah satu hukum yang digunakan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan hasil dari alam. Dalam UUPA (Undang-undang

²¹ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 5-6

²² Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 5-6

Pokok Agraria) di jelaskan pengertian agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang tergantung di dalamnya (pasal 1 ayat 2). Sementara itu pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang di sebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air (pasal 1 ayat 4) jo. Pasal 4 ayat 1.²³

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran diprakarsai oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan pengelolaan lahan pengaturan melalui percepatan pendaftaran tanah yang sistematis dan dibiayai oleh pemerintah yang didanai oleh pinjaman Bank Dunia. Karena dalam masyarakat itu Program PTSL diberikan kemudahan pendaftaran tanah dan biaya yang ditanggung oleh PTSL pemerintah serta selesainya proses pendaftaran tanah dengan cepat. Dalam pelaksanaan proses penyelesaian sendiri program PTSL tidak diperbolehkan melebihi anggaran 1 (satu) tahun.²⁴

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

²³ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1

²⁴ Edo Iranda Novatama, Umar Ma'ruf, 2019, Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

bidang-bidang itu”.²⁵ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

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:

- a. 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.

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

- b. 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.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan 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.

Kepastian hukum akan tercapai jika ada aturan yang kabur, jadinya tidak menimbulkan interpretasi yang berbeda dan tidak ada tumpang tindih antara regulasi yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Menciptakan sistem hukum yang akan entah menjadi hal yang sulit ketika substansi aturan yang mendasarinya membingungkan untuk perbedaan dalam aturan yang ada.²⁶

²⁶ Siti Sulistiyah, Umar Ma'ruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office) dalam Jurnal Daulat Hukum, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/jdh.2.1.31%20-%2038>

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:²⁷

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

²⁷ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.18

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

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran diprakarsai oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan pengelolaan lahan pengaturan melalui percepatan pendaftaran tanah yang sistematis dan dibiayai oleh pemerintah yang didanai oleh pinjaman Bank Dunia. Karena dalam masyarakat itu Program PTSL diberikan kemudahan pendaftaran tanah dan biaya yang ditanggung oleh PTSL pemerintah serta selesainya proses pendaftaran tanah dengan cepat. Dalam pelaksanaan proses penyelesaian sendiri program PTSL tidak diperbolehkan melebihi anggaran 1 (satu) tahun.²⁸

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan

²⁸ Ari Setyo Aji, Umar Ma'ruf, 2019, *Legal Consequence on Certificate of Property Publishing By the National Land Agency for Unauthorized Purchase*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.2, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.2.%25p>

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Kebijakan sistem hukum pertanahan sertifikat pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL ini, tidak sebuah karya seni yang hanya untuk dinikmati oleh mereka yang mengamatinya. Dia juga bukan seorang hasil budaya (meskipun UUPA berasal dari hukum adat) yang materinya hanya untuk menjadi penilaian logis rasional. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian dan kemanfaatan hukum. Itu Pemenuhan keadilan dalam suatu undang-undang belumlah cukup karena masih membutuhkan persyaratan kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai jika ada aturan yang kabur, jadi tu tidak menimbulkan interpretasi yang berbeda dan tidak ada tumpang tindih antara regulasi yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Menciptakan sistem hukum yang akan entah menjadi hal yang sulit ketika substansi aturan yang mendasarinya membingungkan untuk perbedaan dalam aturan yang ada.²⁹

4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

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

a. Sistem Publikasi Positif

²⁹ 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>

Menurut sistem publikasi positif, suatu sertipikat hak atas tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, sistem publikasi positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Menurut sistem publikasi positif hubungan hukum antara hak orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan³⁰.

Kebaikan sistem publikasi positif yaitu :³¹

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

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

Adapun kelemahan sistem publikasi positif, yaitu :³²

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, hlm. 58.

³¹ *Ibid.* hlm. 59.

³² *Ibid.* hlm. 60

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

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem publikasi negatif bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat mutlak sebagai pemiliknya. Ciri pokok sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri lainnya adalah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diberikan kepadanya.

Kebaikan sistem publikasi negatif, yaitu adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (pemegang hak sejati). Adapun kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu :³³

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

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

Indonesia tetap menggunakan sistem seperti dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam penjelasannya, dipertegas bahwa Pasal 23, 32 dan 38 ditunjukkan kepada para pemegang

³³ Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 32.

hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat *rechts cadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Suatu bukti bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai) dan Panitia B (untuk hak guna usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah menerima permohonan pendaftaran hak atas tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B³⁴. Apabila telah dilakukan suatu pemeriksaan, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah, maka tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut di terima sebagai data yang benar baik dalam

³⁴ A. P. Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 116.

melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.³⁵

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

Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan mewujudkan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, melainkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena :³⁶

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang;

³⁵ 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>

³⁶ S. Rowton Simpson, 1976, *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom, hlm. 9.

2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut;
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut;
7. *Completeness of the record* : Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar; Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

C. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian

penguasaan dalam hal ini kelembagaan. tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketinggian Kantah. Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek

2. Pengertian Kantor Pertanahan

Menurut Pasal 1 Angka 18 Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan kantor pertanahan merupakan instansi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada menteri melalui kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional.

“Menurut W Friedmen bahwa dalam pencapaian kesejahteraan bagi rakyatnya, fungsi negara dalam konsep negara kesejahteraan adalah negara sebagai pelayan, negara sebagai pengatur, negara sebagai wirausaha, negara sebagai wasit.”

Dalam rangka menjalankan fungsi Pemerintah dalam konsepsi negara hukum kesejahteraan atau negara hukum (*Welfare State*) menghendaki pemerintah terlibat aktif dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat suatu langkah untuk mewujudkan kesejahteraan umum (*bestuurzorg*), selain menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*). Diberinya tugas

bestuursdaad membawa suatu konsensi yang khusus bagi penyelenggara pemerintahan. Sebagai implementasi dari konsep ini negara turut campur tangan mengatur setiap aspek dalam kehidupan rakyatnya.

"Dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai hak menguasai negara atas tanah telah menentukan kewenangan negara untuk :

- a. Menyelenggarakan dan Mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan luar angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang mengenai air dan luar angkasa.³⁷

Kantor pertanahan memiliki tugas dalam membantu Presiden yaitu mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA ataupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lainlain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan keputusan yang ditetapkan oleh Presiden.

³⁷ Undang Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria..

3. Tugas Pokok Badan Pertanahan Nasional

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, BPN mempunyai tugas pokok, antara lain:

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2) Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- 4) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.
- 5) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

4. Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri, antara lain:

- 1) Pengolahan data dan informasi dibidang pertanahan.
- 2) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta pembatalan dan penghentian hubungan hukum antar orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan dibidang pertanahan
- 4) Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

- 5) Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (*trust building*), salah satu yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamantkan dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI dengan berlandaskan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan. Peyelesaian konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari :

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu :
 - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi :
 - a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;

- b. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
- c. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Dalam melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, BPN menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, yaitu :

- a. Kriteria Satu (K-1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa; Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI 2012 15
- b. Kriteria Dua (K-2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- c. Kriteria Tiga (K-3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
- d. Kriteria Empat (K-4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian

kasuspertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;

- e. Kriteria Lima (K-5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam Pasal 3 disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, antara lain :

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;

- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Sasaran pembangunan di bidang pertanahan adalah terwujudnya Catur

Tertib Pertanahan yang meliputi :³⁸

1. Tertib Hukum Pertanahan

Dewasa ini banyak sekali terjadi penguasaan kepemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang/badan hukum yang melanggar ketentuan perundangan agraria yang berlaku, karenanya perlu diambil langkah-langkah:

³⁸ Ali Chomzah, 2003, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hlm. 71

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai Tertib Hukum Pertanahan guna tercapainya Kepastian Hukum yang meliputi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan Peraturan Perundangan Agraria yang berlaku. Dalam pengertian pelaksanaan tertib hukum pertanian sudah tercakup pelaksanaan tertib dokumentasi dan administrasi tanah.
- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi
- c. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanian
- d. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan.
- e. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- f. Kebersamaan mengadakan interopeksi.

Dengan usaha-usaha tersebut, maka akan terwujud adanya Tertib Hukum Pertanahan yang menimbulkan Kepastian Hukum Pertanahan dan Hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakantindakan semenamena serta persengketaan-persengketaan, sehingga mendorong gairah kerja.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Dewasa ini, masih terasa adanya keluhan kesah dari masyarakat, tentang hal berurusan dengan aparat pertanahan, khususnya dalam hal :

- a. Pelayanan urusan yang menyangkut tanah masih berbelit-belit dan biaya relatif mahal.
- b. Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan

Dengan demikian maka yang disebut Tertib Administrasi Pertanahan adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Untuk setiap bidang telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem Informasi Pertanahan yang lengkap.
- b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
- c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Sampai sekarang masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah itu sendiri. Dengan demikian yang disebut Tertib Penggunaan Tanah adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya Tujuan Nasional
- b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat.
- c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antara sektor dalam peruntukkan tanah
- d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Dewasa ini, banyak sekali orang/badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai tanah yang tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan dan kehilangan kesuburan tanah. Pada lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah, telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup. Dengan demikian, unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas Tataguna Tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara. Oleh karena itu, maka yang disebut Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup adalah merupakan keadaan di mana :

- a. Penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup

- b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bernuansa lingkungan
- c. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Catur Tertib Pertanahan ini merupakan kebijakan bidang pertanahan yang dijadikan “landasan”, sekaligus “sasaran” untuk mengadakan penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang agraria untuk usaha meningkatkan kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit. Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi Pengaturan Penggunaan, Penguasaan, Pemilikan dan Pengelolaan Tanah (P4T), penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga BPN sangat berperan aktif dalam mewujudkan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan melaksanakan fungsinya di bidang pertanahan sebagai lembaga non Departemen pembantu Presiden.

D. Tinjauan Umum Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat

Sesuai dengan yang telah diatur di PP No.10 Tahun 1961, maka yang dimaksud dengan sertipikat adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan

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

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 hak, 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 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 kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Dalam hal ini, bahwa kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan diatas adalah bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Sertifikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertifikat hak milik atas

tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah dikuasai serta dikerjakan secara nyata secara terus menerus lebih dari 5 tahun.

2. Daya Pembuktian Sertipikat

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

3. Fungsi sertipikat

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya

sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Fungsi Sertifikat Hak atas tanah di antaranya adalah sebagai berikut :

1) Alat bukti hak kepemilikan tanah

Sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya kepada pihak ketiga. Hal ini sesuai dengan asas publisitas terbuka untuk umum, maksudnya setelah sertipikat terbit atas nama pembeli setiap orang dengan mudah memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, sehingga jika ada yang mengklaim dan membuktikan hal tersebut maka data tersebut dimungkinkan untuk dilakukan perubahan. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

2) Sebagai alat bukti yang kuat

Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

E. Hak atas Tanah Dalam Perspektif Islam

Betapa pentingnya persoalan agraria dalam Islam, tercermin dari kerasnya nada Nabi Muhammad SAW saat menyoroti orang-orang yang melakukan perampasan lahan secara aniaya terhadap tanah orang lain dengan cara yang bathil. Ketegasannya ini tercermin dalam sebuah hadis: “Barangsiapa mengambil satu jengkal tanah yang bukan haknya, ia akan dikalungi tanah seberat tujuh lapis bumi di hari kiamat” (HR Muslim). Hadits tersebut diriwayatkan oleh sahabat Sa’id bin Zaid setelah mengalami sengketa tanah dengan seorang perempuan bernama Arwa binti Uways, yang mengadukan sengketa ini kepada Marwan bin Hakam yang saat itu menjabat khalifah Dinasti Umayyah. Merasa direnggut haknya oleh Arwa binti Uways, Sa’id bin Zaid sampai mengucapkan kutukan bahwa jika benar haknya direnggut, “Semoga Allah membutakan matanya dan mematikannya di tanahnya”, yang kemudian terkabul: Arwa hidup buta di sisa hidupnya sampai meninggal.³⁹

Al-Quran surat An-Nur ayat 42 menjelaskan mengenai kekuasaan Allah SWT mengenai tanah:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya: Dan milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan hanya kepada Allah-lah kembali (seluruh makhluk).

³⁹ <https://spi.or.id/islam-dan-keadilan-agraria> diakses pada tanggal 31 Agustus 2022 Pukul 07.08 WIB

1. Terjadinya Hak 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.⁴⁰

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah⁴¹ ini dapat 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, maka ia adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “ bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”⁴²

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.

2. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah

Dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru, dapat sebatas hak untuk memanfaatkan lahan

⁴⁰ Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, hlm.107

⁴¹ Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, hlm. 284

⁴² *Ibid*, hlm. 244

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.⁴³ 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 Hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus mendasarkan pada bukti Hukum. Adanya bukti Hukum memberikan jaminan terlindunginya hak Hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut. Dalam ilmu *ushul fiqh*, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan Hukum negara didasarkan pada argumentasi Hukum *sadd al-zariah*⁴⁴ yaitu menutup lahirnya kemadharatan dengan berpegang pada kaidah fiqh yaitu mencegah dampak negative lebih didahulukan dari pada menarik kemashlahatan.

3. Pencabutan Hak Milik atas Tanah

Prinsip dasar yang dimiliki hukum Islam, sebab kepemilikan adalah perpindahan hak yang didasarkan pada prinsip rela sebagai mana dalam surat An-nisa ayat 29:

⁴³ Utsmani, 2001, *Al-Fikr al-Islami*, Dar al-Fikr alMa'asyir, Beirut, hlm.66

⁴⁴ Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, hlm. 347

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu

Namun demikian dimungkinkan adanya pencabutan hak milik dari pemiliknya tidak didasarkan asas suka rela demi kemaslahatan umum, yaitu untuk menghindari lahirnya *ekses negative* yang lebih banyak, disbanding kemaslahatan yang bersifat spesifik dan individual. Persoalan hukum pencabutan hak milik pribadi menjadi hak milik masyarakat (*ta'mim*)⁴⁵ selalu menjadi perdebatan di kalangan ulama. Status hukum pencabutan hak milik individu berbeda disesuaikan dengan situasi dan kondisinya. Kaidah hukum umumnya bahwa pengakuan islam atas hak milik individu menjadikan upaya pencabutan hak milik adalah perbuatan yang tidak dibenarkan baik pencabutan hak milik dalam relasi hak milik individu oleh negara atau pencabutan oleh individu atas hak milik masyarakat.

⁴⁵ Nabil Ahmad Syaibani, 2004, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat*, Kurki, Bahrain, hlm. 570

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Kendal terletak pada 109°40' - 110°18' Bujur Timur dan 6°32' - 7°24' Lintang Selatan. Dengan total luas wilayah keseluruhan 1315,43 km² yang terdiri dari 1.002,23 km² untuk luas daratan dan sebesar 313,20 km² untuk luas wilayah perairan. Kabupaten Kendal terbagi menjadi 20 Kecamatan.

Wilayah administratifnya sendiri berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kota Semarang dan Kabupaten Semarang di sebelah timur, Kabupaten Temanggung di sebelah selatan, serta Kabupaten Batang di sebelah barat. Jarak terjauh wilayah Kabupaten Kendal dari Barat ke Timur adalah sejauh 40 Km, sedangkan dari Utara ke Selatan adalah sejauh 36 Km. Kabupaten Kendal terletak 25 km di sebelah barat Kota Semarang. Kendal dilalui jalan Pantura (jalan negara) yang menghubungkan Jakarta-Semarang-Surabaya.⁴⁶

Dengan adanya suatu peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang sudah terjadi peralihan hak kepada orang lain dengan dasar Kutipan Letter C sering dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Kendal, dikarenakan dengan semakin meningkatnya nilai ekonomi tanah, menyebabkan banyaknya proses peralihan hak yang terjadi di masyarakat, dan disarankan oleh

⁴⁶ www.kabkendal.go.id/profile/keadaan-geografis diakses pada tanggal 20 Juli 2022 Pukul 10.00 WIB

pihak desa untuk membuat suatu akta agar dapat memperoleh hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah di Indonesia dan permasalahannya saat ini sudah semakin kompleks, dimana peraturan-peraturan tentang pertanahan di Indonesia kurang memadai untuk mengatur permasalahan demi permasalahan yang timbul. Untuk itu diperlukan peraturan perundangan yang lebih memadai. Untuk itu dengan adanya penelitian yang dilakukan di wilayah Kabupaten Kendal dengan alat bukti Kutipan Buku Letter C, bahwa sistem pendaftaran tanah yang dilakukan biasa ditempuh dalam memperoleh Sertipikat tanah hak milik yang pertama kali artinya sebelumnya tanah-tanah tersebut belum di Sertipikatkan.

Penulis melakukan penelitian dengan Narasumber Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, narasumber menjelaskan bahwa cara pendaftaran tanah dengan bukti Letter C dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu:⁴⁷

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

Dimana kegiatan pendaftaran tanah tersebut pertama kali dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa. Untuk wilayah Kabupaten Kendal, pada tahun 2020 pernah dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, atas inisiatif pemerintah dan juga didukung atas permohonan masyarakat baik secara individu yang ditunjukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

⁴⁷ Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

Kendal. Kegiatan pendaftaran secara sistematis memberikan kemudahan bagi masyarakat.⁴⁸

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang menyelenggarakan pendaftaran datang langsung ke lokasi. Pendaftaran tanah secara sistematis ini membentuk panitia, yang terdiri dari kantor pertanahan dan aparatur Kantor Desa yang tergabung dalam Panitia Prona/Proda. Panitia ini memang ditugaskan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk mensertipikatkan tanah-tanah penduduk yang belum disertipikatkan dalam satu wilayah desa. Panitia tersebut bekerja dilokasi desa tersebut dengan mengontrak ataupun berkantor di Desa sebagai Sekretariat untuk beberapa bulan, sayang, kecil sekali peluang wilayah mengingat terbatasnya kemampuan keuangan pemerintah, sebab pada cara pertama ini pemerintah harus subsidi 100% para pemilik tanah yang tanahnya belum pernah disertipikatkan, baik penduduk kaya maupun penduduk miskin, biaya pendaftaran tanah dibebankan kepada APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) dan uang pinjaman Negara dari Bank Dunia, jadi untuk pendaftaran tanah secara sistematis hanya timbul dari inisiatif pemerintah, akan tetapi untuk hal ini timbul dari masyarakat ataupun individu Tujuan pendaftaran tanah secara sistematis agar tercipta kepastian hukum di dalam masyarakat, dengan adanya alat bukti yang kuat. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yaitu :⁴⁹

⁴⁸ Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

⁴⁹ Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.

Untuk pengumpulan data fisik, pemilik tanah dapat menunjukkan letak, batas dan luas tanah tersebut kepada petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam hal pengukuran dan pemetaan, setelah pemilik tanah dapat surat atau pemberitahuan permintaan penunjukkan batas-batas tanah milik untuk menjamin suatu letak ataupun batas yang pasti. Dengan proses tersebutlah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat menyajikan dan menerbitkan suatu sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

b. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis serta pembukuan haknya

Bagi pemilik tanah yang akan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan, harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai pengumpulan data yuridis, yang membuktikan kepemilikan yaitu :

- 1) Letter C atas nama pemohon;
- 2) Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) berupa Akta Jual Beli, Akta Pembagian Hak Bersama dan Akta Hibah asal perolehan pemohon.
- 3) Akta yang dibuat dibawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa yang berisikan pemindahan hak.
- 4) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa;
- 5) Kartu Kavling/Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);
- 6) SPPT-PBB tahun terakhir;

Dan mengisi dan menanda tangani Berita Acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas Kantor Pertanahan dihadapan petugas Kantor Pertanahan;

c. Penerbitan Sertipikat

- 1) Sertipikat Hak Milik selesai sekurang-kurangnya 30 hari sejak berakhirnya pada huruf b diatas.
- 2) Sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

d. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, dengan ini Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

e. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

- 1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan.

- 2) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik misal gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual serta dalam bentuk *microfilm* misalnya Letter C, petuk dan sebagainya.

Akan tetapi dengan pendaftaran secara sistematis yang dilakukan di Wilayah Kabupaten Kendal, hanya sebagian persil yang dapat dimohonkan pensertipikatan, dikarenakan masih banyaknya tanah-tanah Milik Adat yang belum dikonversi maksud dari konversi disini adalah masih ada alat bukti berupa girik milik adat yang dikeluarkan tahun 1950, dan sampai saat ini belum terjadi perubahan-perubahan yang akhirnya sering dilakukan untuk dasar peralihan hak, pembebasan lahan-lahan oleh pengembang yang belum tuntas, adanya suatu penguasaan hak lahan yang dimiliki oleh pengembang belum didaftarkan haknya di Pertanahan, sehingga banyak mengakibatkan timbulnya permasalahan, dengan banyaknya buktibukti kepemilikan tanah yang saling tindih menindih.⁵⁰

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa secara individu atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang

⁵⁰ Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal atas dasar permintaan pemilik tanah baik secara individu/perorangan maupun massal yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kabupaten Kendal, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tidak ada jaminan kepastian hukum bagi rakyat, dan belum tersedia hukum tanah tertulis yang lengkap dan jelas untuk itu perlunya penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adapun hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, bahwa pengajuan permohonan hak atas tanah sebagai alat bukti berupa Kutipan Letter C yang berada di Desa harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, tentang pelaksanaannya, untuk itu pendaftaran yang akan dilakukan oleh pemilik untuk mengajukan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :⁵¹

a. Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran

Sebelum melakukan pengajuan permohonan dan pendaftaran dipertanahan sekiranya bila sebagai alat bukti berupa Kutipan Letter C yang berada di Kantor Desa, ataupun terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan dan tanah-tanah yang belum terdaftar atau telah dimutasikan ke Letter C, Kepala desa harus untuk berperan aktif untuk

⁵¹ Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

membantu pelayanan masyarakat dalam hal memberikan suatu keterangan ataupun disebut Surat Keterangan/Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang harus diketahui oleh Kepala Desa setempat, dengan terpenuhinya persyaratan yang harus didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pemilik tanah harus mengajukan pendaftaran permohonan pengukuran sebagaimana formulir yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan untuk memperoleh Peta Bidang (sementara) dan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, adapun syarat-syaratnya sebagai berikut :

- 1) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah
- 2) Alat bukti kepemilikan tanah, berupa Letter C, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan;
- 3) Legalisir Kutipan Letter C Desa
- 4) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Desa setempat dan Riwayat Tanah yang didesa;
- 5) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
- 6) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH;

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

- 1) Pemeriksaan surat permohonan beserta persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, bila persyaratan memenuhi

ketentuan, adanya surat keputusan mengenai usulan pengukuran kepada pemilik tanah;

- 2) Pengukuran dan Penetapan Titik-Titik Dasar Teknik dan menerapkan Titik-Titik Dasar Teknik Orde 2,3 dan 4, dalam sistem koordinat nasional oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- 3) Pengukuran dan Pemetaan Dasar Pendaftaran Tanah dengan cara terrestrial, fotogramterik atau metode lain dengan Peta Dasar Pendaftaran Tanah dengan Skala 1:1000 atau lebih besar untuk daerah perkotaan, Skala 1:2500 atau lebih besar untuk daerah pertanian/pedesaan, Skala 1:10000 atau lebih besar untuk daerah perkebunan besar, sekaligus Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan dan penetapan batas bidang tanah dan pemasangan tanda batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan;
- 4) Penetapan bidang-bidang tanah yang telah diberi Nomor Identifikasi Bidang (NIB), biasanya disebut Peta Bidang, yang memuat :
 - a) Nomor Urut dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
 - b) Obyek Lokasi, Desa, Kecamatan, dan Kota
 - c) Peta, Keadaan tanah, tanda-tanda batas telah sesuai dengan PMNA Nomor 3 Tahun 1997 dan luas tanah
 - d) Penunjukkan batas dan pemohon pemilik
 - e) Diukur oleh, digambar oleh, koordinator pemetaan dan koordinator teknis.

Peta Bidang tanah ini bukan merupakan bukti hak akan tetapi peta bidang ini merupakan peta bidang tanah baru, dan dipergunakan untuk keperluan permohonan hak atau mengetahui luas.⁵²

b. 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 :

- 1) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhkan tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ 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/Landrente, Letter C, 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 Letter C, 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:

⁵² Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

- 1) Penyerahan Dokumen-Dokumen keaslian dari alat bukti kepemilikan oleh pemilik tanah, yaitu :
 - a) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilikan tanah
 - b) Alat bukti kepemilikan tanah berupa Letter C, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan
 - c) Legalisier Kutipan Letter C Desa
 - d) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Desa setempat dan Riwayat Tanah yang didesa;
 - e) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
 - f) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH;
- 2) Penelitian dokumen pada point 1 diatas, ternyata bukti kepemilikan berupa bukti-bukti tertulis telah lengkap, maka bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A, adapun Susunan Panitia A terdiri dari :
 - a) Kepala Seksi Hak Atas Tanah merangkap Ketua/Anggota;
 - b) Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merangkap Anggota;
 - c) Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah merangkap Anggota;
 - d) Kasi Penatagunaan Tanah merangkap Anggota;
 - e) Kepala Desa merangkap Anggota;
 - f) Staf Pendaftaran Hak merangkap Anggota/Sekretaris. Tugas-tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadic adalah sebagai berikut :
 - (1) Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak lengkap dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;

- (2) Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- (3) Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya
- (4) Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan
- (5) Mengisi daftar isian 201 Untuk meneliti kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, berupa Letter C, Panitia A dapat :
 - (a) Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
 - (b) Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf kode panah yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal didaerah tersebut;
 - (c) Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain tanpa mendapatkan ijin yang bersangkutan, selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada diatas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

- (d) Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Panitia A, dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas
- 3) Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan yuridis.

c. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya

- 1) Untuk mengenai Peta Bidang Tanah hasil pengukuran yang akan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B, memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan dan Kantor Desa, yang memuat sebagai berikut :
- 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 Letter C, 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 Desa.
- 2) Maksud dengan adanya pengumuman data fisik dan data yuridis yaitu :
- a) Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya.
 - b) Kepada pihak yang akan mengajukan keberatan, disampaikan secara tertulis, agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan;
 - c) Apabila keberatan-keberatan lewat dari yang telah ditentukan, maka para pihak keberatan tidak akan dilayani.
- 3) Pengumuman data fisik dan yuridis daftar isian 201B dilaksanakan dalam waktu 60 hari kerja sejak ditanda tangani 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

d. 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 :

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

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

- 1) Bila hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap, sebagai alat buktinya berupa Letter C, dengan dilampirkan surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa.
- 2) 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 1 dan 2, Kepala Pertanahan ditegaskan konversinya terakhir dengan memberikan catatan pada daftar isian 201, ataupun alat bukti berupa Letter C.

e. 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 :

- 1) Untuk hak atas tanah yang alat buktinya tertulis berupa Kutipan Letter C Desa, yang telah mendapat penegasan konversi dan pengakuan hak yang dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Yuridis, dibukukan dalam buku tanah.
- 2) Buku tanah memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur.
- 3) Data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai halhal yang belum lengkap;
- 4) Penanda tanganan buku tanah dilakukan oleh Kepala Pertanahaan akan tetapi bila berhalangan demi pelayanan umum dapat juga ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- 5) Data fisik atau data yuridis masih terjadi sengketa yang belum didaftarkan ataupun sudah didaftarkan di Pengadilan akan dicatat dalam buku tanah.

f. 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 :

- 1) Sesuai dengan alat bukti dan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tidak ada yang disengketakan;
- 2) 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;
- 3) 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.

g. Penyajian Data Fisik dan Yuridis

Kantor Pertanahan Jakarta Timur, 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 :

- 1) Memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan;

- 2) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah;
- 3) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugas.
- 4) 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);

h. 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 :

- 1) 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;
- 2) Data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikroflm.
- 3) Apabila dokumen tersebut diminta atas petunjuk pengadilan, maka cukup diperlihatkan saja, selain itu bisa juga diberikan salinan/kutipan kepada instansi lain yang memerlukan.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai proses pensertifikatkan tanah dengan bukti Letter C desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Pensertifikatkan dengan bukti Letter C desa dapat dilakukan dengan menggunakan 2 cara yaitu secara Sporadik maupun dengan cara Sistematis lengkap. Setiap cara mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing-masing contohnya kelebihan dari pendaftaran secara sistematis yaitu ringan biaya dan serta masyarakat akan dipermudah dalam pendataan karena petugas akan datang kerumah masyarakat, akan tetapi kekurangannya adalah waktu untuk penyelesaiannya sedikit lama dikarenakan pihak petugas akan melakukan pendataan satu persatu dimana dilaksanakannya pendataan secara sistematis tersebut serta belum setiap saat program sistematis lengkap selalu ada dalam melakukan pendaftaran tanah.

Pendaftaran secara sporadik juga mempunyai kelebihan yaitu masyarakat dapat melakukan pendaftaran setiap waktu tanpa harus menunggu program pendaftaran tanah, waktu proses yang lebih cepat dikarenakan tidak menunggu data dari warga suatu desa, akan tetapi kekurangannya biaya yang harus dikeluarkan lebih banyak dari program sistematis lengkap dan masyarakat harus melakukan pengumpulan data riwayat-riwayat tanah yang akan mereka daftarkan sendiri.

Penelitian yang penulis lakukan juga melibatkan pemohon yang mengajukan pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan wawancara yang penulis lakukan narasumber melakukan pendaftaran secara sporadik dengan beberapa biaya yang harus dikeluarkan untuk mengurus pendaftaran tanah.

“Saat saya melakukan pendaftaran tanah menurut saya biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan hasil yang saya dapat kan, dikarenakan luasan tanah yang saya punya seluas 400m² saya mengeluarkan biaya untuk pendaftaran sebesar Rp. 50.000,- untuk melakukan pemeriksaan sebesar Rp. 167.000,-, untuk pemeriksaan bidang sebesar Rp. 403.600,- sedangkan untuk melakukan survei, pengukuran, dan pemetaan serta pelayanan pemeriksaan tanah sebesar Rp. 250.000,- itu diluar biaya akomodasi, transport dan konsumsi, untuk biaya lain lain saya memberi Rp. 250.000,- , total untuk kepengurusan tanah saya sebesar Rp. 1.120.600,- menurut saya dengan mengeluarkan dana sebesar itu tidak seberapa dengan manfaat yang saya dapatkan, saya mendapatkan kepastian akan tanah saya”.⁵³

Menurut penulis langkah yang dilakukan pemohon sangatlah baik karena dengan melakukan pendaftaran tanah, sebagai masyarakat yang memiliki tanah akan mendapat kepastian hukum. Dimana sertifikat hak milik adalah bukti yang sangat kuat jika nantinya terdapat sengketa dikemudian hari. Guna sertifikat menurut penulis adalah sebagai alat bukti yang sah akan kepemilikan tanah tersebut.

B. Hambatan dan Solusi Dalam Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat, terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Setelah dilakukan penelitian diwilayah Kabupaten Kendal, sebagian besar

⁵³ Wawancara dengan chairul miftah selaku pemohon pendaftaran tanah untuk pertama kalinya di Desa Karangdowo pada tanggal 11 Agustus 2022 Pada pukul 13.00 WIB

tanahnya milik adat yang turun menurun, bukti kepemilikan adalah berupa Letter C, sebagai acuan untuk didasarkan peralihan hak, seperti jual beli, hibah, kewarisan. Masih banyak peralihan hak yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal ataupun terjadinya mutasi-mutasi.⁵⁴

Disetiap pelaksanaan kebijakan tak luput dari sebuah permasalahan ataupun hambatan. Penulis berpendapat bahwa masih kurangnya kesadaran, pengetahuan masyarakat tentang pentingnya bukti kepemilikan tanah. Sehingga menimbulkan hambatan-hambatan dimasyarakat, yaitu :

1. Kutipan Letter C Desa, sebagai hasil pendataan pencatatan tahun 1950, terbatasnya pendataan saat itu, dan tanah-tanah belum optimal masih dalam keadaan terlantar, sehingga Kepala Desa hanya mendata pemilik yang menempati dan jumlah penduduk yang masih minim. Dengan terbatasnya pencatatan Buku Letter C, masyarakat yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah.
2. Buku Letter C, merupakan persyaratan mutlak dalam pengajuan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik. Akibat tanah milik adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C, untuk permohonan hak atas tanah akan kembali menjadi tanah Negara, sehingga masyarakat akan sangat dirugikan dan status tanahnya akan menjadi Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik. Peran penting Buku Letter C sangat membantu

⁵⁴ Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

permohonan hak atas tanah bsgi masyarakat, sehingga tanah mereka tidak menjadi tanah Negara.

3. Banyaknya mutasi-mutasi Letter C yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Kepala Desa. Untuk menghindari terjadinya mutasi, sejak tahun 1993 tidak ada lagi mutasi Letter C dengan tujuan untuk menghindari terjadi suatu sengketa, tumpang tindih atau adanya salah penunjukan tentang obyek atas tanah tersebut.
4. Masyarakat Kabupaten Kendal, menganggap Letter C merupakan bukti kepemilikan tanah, jika terjadi peralihan hak seperti jual beli, bukannya didaftarkan dipertanahaan melainkan dimutasikan dengan Letter C. Akibat mutasi Letter C, mengakibatkan sulitnya pembuatan suatu riwayat tanah/surat keterangan, atas dasar mutasi Letter C bukan hasil suatu pendataan akan tetapi hanya sebagai catatan-catatan yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak.
5. Apabila peralihan hak tidak bisa menunjukkan asal-usul perolehannya, maka untuk membuat riwayat tanah yang berdasarkan Kutipan Letter C Desa tidak akan bisa dibuat, sehingga untuk proses pensertifikatan akan terjadi kendala, dan pihak pemohon akan mencari asal-usul atas peralihan haknya sampai ketemu asal perolehannya.
6. Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Desa terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah. Sebagai contoh pemilik tanah akan mengalihkan haknya kepada pembeli, dimana kepala desa salah mencatat didalam Kutipan Letter C Desa. Pemilik akan mengajukan permohonan hak atas tanah, sebelum pengajuan telah meminta riwayat tanah/surat keterangan

setelah dicocokkan Buku Letter C Desa tidak terdapat nama pemilik tersebut, akibat dari suatu kesalahan, sehingga Kepala Desa berkewajiban untuk mengoreksi atau membetulkan adanya suatu kesalahan dari pencatatan terhadap Buku Letter C Desa tersebut.

7. Kutipan Letter C Desa sebagai acuan untuk pencocokan Letter C dan dianggap sebagai alat bukti bagi masyarakat Adat dan masyarakat menganggap sebagai kepemilikan tanah.
8. Adanya Pemekaran/Pemecahan suatu wilayah, dimana Desa A dan B, berbatasan dengan Wilayah Provinsi B. Untuk memperoleh hak atas tanah harus meminta kepada pihak Ex Provinsi B, mengenai Kutipan Letter C Desa, harus diserahkan kepada pihak Kepala Desa. Akibat masuknya wilayah tersebut dapat juga menghambat terjadinya proses pensertipikatan, juga mengakibatkan kerawanan sengketa, yang diakibatkan tumpang tindih atas kepemilikan tanah dan salah penunjukkan obyek tanah.

Dengan adanya permasalahan diatas pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tidak bersikap diam dan melihat begitu saja mengenai permasalahan yang terjadi. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mengatasi permasalahan tersebut dengan beberapa solusi yang dilaksanakan yaitu:⁵⁵

1. Melakukan sosialisasi terhadap masyarakat Kabupaten Kendal betapa pentingnya bukti kepemilikan hak, dan menjelaskan bahwa Letter C hanya bersifat kepemilikan yang diakui secara Desa, lebih baik mengkonversikannya menjadi Sertifikat Hak Milik.

⁵⁵ Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

2. Memberikan pengetahuan kepada masyarakat bagaimana cara membaca Letter C, dikarenakan keterangan keterangan yang ada di Kutipan Letter C menerangkan riwayat-riwayat yang dialami oleh tanah tersebut, sehingga membantu masyarakat untuk melacak riwayat tanah tersebut.
3. Berkerja sama dengan Desa untuk melakukan pendataan ulang terhadap kutipan Letter C yang pernah dilakukan mutasi-mutasi agar tidak terjadi tumpang tindih tanah.
4. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memberikan saran kepada Desa Desa yang pernah mengalami Pemecahan bahwa Kutipan Letter C sebagai pedoman untuk informasi pertanahan bagi tanah milik adat, bila Desa tidak mempunyai Kutipan Letter C akibat dari pemekaran atau pemecahan suatu wilayah, diharapkan menyerahkan Buku Letter C kepada Kepala Desa setempat.

Untuk mempermudah membaca hambatan dan solusi dalam proses pensertifikatan tanah dengan bukti c desa di kantor pertanahan kabupaten kendal, penulis menyajikannya dengan tabel sebagai berikut:

Hambatan	Solusi
1. Terbatasnya pencatatan Buku Letter C	1. Untuk permasalahan nomor 1 sampai dengan 4 solusinya yaitu berkerja sama dengan Desa untuk melakukan pendataan ulang terhadap kutipan Letter C yang pernah
2. Ada tanah adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C.	
3. Banyaknya mutasi-mutasi	

<p>Letter C yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Kepala Desa.</p> <p>4. Adanya Pemekaran/Pemecahan suatu wilayah</p> <p>5. Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Desa terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah.</p> <p>6. Masyarakat Kabupaten Kendal, menganggap Letter C merupakan bukti kepemilikan tanah,</p> <p>7. Masyarakat tidak bisa menunjukkan asal-usul perolehannya.</p>	<p>dilakukan mutasi-mutasi agar tidak terjadi tumpang tindih tanah.</p> <p>2. Untuk permasalahan nomor 4 dan 5 solusinya yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memberikan saran kepada Desa Desa yang pernah mengalami Pemecahan bahwa Kutipan Letter C sebagai pedoman untuk informasi pertanahan bagi tanah milik adat.</p> <p>3. Untuk permasalahan nomor 6 melakukan sosialisasi terhadap masyarakat Kabupaten Kendal betapa pentingnya bukti kepemilikan hak</p> <p>4. Untuk permasalahan nomor 7 yaitu memberikan pengetahuan kepada masyarakat bagaimana cara membaca Letter C.</p>
--	---

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan permasalahan yang ada mengenai proses pensertifikatan Letter C di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal terjadi dikarenakan 2 sebab yaitu sebab dari masyarakat maupun dari Kantor Desa. Menurut penulis permasalahan akan semakin rumit jika masyarakat berlarut-larut membiarkan tanah yang dimilikinya berbukti Letter C desa, karena tanpa mereka tahu nantinya akan ada pemekaran atau pemecahan wilayah yang akan menimbulkan tanah ganda sehingga menyebabkan sengketa dikemudian hari. Serta kantor desa adalah garda terdepan sebagai penyelesai masalah tersebut ketika kantor desa dapat melakukan pendataan ulang dan menengahi permasalahan yang ada dikarenakan Kantor desa khususnya Kepala Desa lah yang mengerti seluk beluk desa tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu Pensertifikatkan dengan bukti Letter C desa dapat dilakukan dengan menggunakan 2 cara yaitu secara Sporadik maupun dengan cara Sistematis lengkap. Masyarakat bebas memilih dengan cara apa mau

mendaftarkan tanahnya, tetapi yang perlu masyarakat ingat setiap cara mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing masing. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam proses pensertifikatan tanah dengan bukti Letter C telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Hambatan dan Solusi Dalam Proses Pensertifikatan Tanah Dengan Bukti C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu dikarenakan Terbatasnya pencatatan Buku Letter C, Ada tanah adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C, Banyaknya mutasi-mutasi Letter C yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Kepala Desa, Adanya Pemekaran/Pemecahan suatu wilayah, Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Desa terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah, Masyarakat Kabupaten Kendal, menganggap Letter C merupakan bukti kepemilikan tanah, Masyarakat tidak bisa menunjukkan asal-usul perolehannya. Untuk solusinya yaitu berkerja sama dengan Desa untuk melakukan pendataan ulang terhadap kutipan Letter C yang pernah dilakukan mutasi-mutasi agar tidak terjadi tumpang tindih tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memberikan saran kepada Desa Desa yang pernah mengalami Pemecahan bahwa Kutipan Letter C sebagai pedoman untuk informasi pertanahan bagi tanah milik adat, melakukan sosialisasi terhadap masyarakat Kabupaten Kendal betapa pentingnya bukti kepemilikan hak dan memberikan pengetahuan kepada masyarakat bagaimana cara membaca Letter C.

B. Saran

1. Meningkatkan kedisiplinan dan kinerja bagi para pegawai atau staf di Kantor-kantor Desa di Kabupaten Kendal serta memberikan sosialisasi kepada masyarakat agar pelayanan dapat dilakukan secara optimal. Sehingga masyarakat dapat mengetahui bagaimana prosedur yang berlaku untuk melakukan pensertifikatan tanah dengan bukti Letter C
2. Meningkatkan penyuluhan tentang pertanahan khususnya mengenai proses pensertifikatan tanah dengan bukti Letter C secara teratur, jelas dan berkesinambungan dengan menjalin kerja sama antara Kantor Pertanahan dengan masyarakat karena masih banyak masyarakat yang tidak paham tentang proses pensertifikatan tanah dengan bukti Letter C.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadist

B. Buku

A. P. Parlindungan, 2002, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.

Ali Chomzah, 2003, *Hukum Agraria* , Prestasi Pustakaraya, Jakarta.

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

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

- Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- Indra Nolind ,2011, *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung.
- Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung.
- Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo.
- Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut.
- Ronny Hanitijo Someitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- S. Rowton Simpson, 1976, *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom.
- Sudikno Mertokusumo, 2011, *perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Sudjito, 1987, *Prona Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta.
- Supriadi, 2012,*Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta.
- Utsmani, 2001, *Al-Fikr al-Islami*, Dar al-Fikr alMa'asyir, Beirut.
- Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

D. Jurnal

Ari Setyo Aji, Umar Ma'ruf, 2019, *Legal Consequence on Certificate of Property Publishing By the National Land Agency for Unauthorized Purchase*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.2, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA.

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

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

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

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

E. Internet

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kendal diakses pada tanggal 4 Maret 2022, Pukul 10.42 WIB

<https://jagokata.com/arti-kata/bukti> diakses pada tanggal 4 Maret 2022, pada pukul 10.27 WIB

https://kendalkab.go.id/berita/id/20210112002/bpn_kendal_sosialisasikan_ptsl_tahun_2021 diakses pada tanggal 4 Maret 2022, Pukul 11.07 WIB

<https://www.99.co/blog/indonesia/surat-tanah-tradisional/> di akses pada tanggal 27 Juli 2020 Pukul 20.42 WIB

<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 16 Desember 2021 pukul 02.30 WIB