

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PERTAMA
KALI DENGAN BUKU C DI KABUPATEN PATI**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Perdata



Diajukan Oleh :

Ananda Rafli Pramudya

NIM : 30302100053

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PERTAMA
KALI DENGAN BUKU C DI KABUPATEN PATI**



Diajukan Oleh :

Ananda Rafli Pramudya

NIM : 30302100053

Pada tanggal, 15 November 2024 telah Disetujui

oleh : Dosen Pembimbing :

Prof. Dr.Hj. Anis Mashdurohatun, SH., M.Hum

NIDN. 06-2105-7002

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PERTAMA
KALI DENGAN BUKU C DI KABUPATEN PATI**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Ananda Rafli Pramudya

NIM : 30302100053

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada Jum'at tanggal, 29 November 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Hj. Widavati, SH, MH

NIDN : 0620066801

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H, M.H

NIDN : 0615087903

Anggota



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H, M.Hum

NIDN : 0621057002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 06-2004-670

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **Ananda Rafli Pramudya**

Nim : 30302100053

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PERTAMA KALI DENGAN BUKU C
DI KABUPATEN PATI**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya

Semarang, 29 November 2024

Yang menyatakan



Ananda Rafli Pramudya

NIM : 30302100053

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ananda Rafli Pramudya

Nim : 30302100053

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PERTAMA KALI DENGAN BUKU C DI KABUPATEN PATI

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 29 November 2024



Ananda Rafli Pramudya

NIM : 30302100053

ABSTRAK

Indonesia sebagai negara hukum mengatur segala aspek di dalam kehidupan berdasarkan dengan hukum, tidak terkecuali dengan kepemilikan tanah yang harus dibuktikan secara kuat dengan adanya sertifikat atau surat hak milik. Di dalam konteks hukum agrarian, tanah merupakan lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk tinggal, dan usaha. Tetapi seiring dengan tingkat penumbuhan jumlah penduduk yang tinggi menjadikan kebutuhan akan tanah meningkat, sehingga memiliki sertifikat kepemilikan menjadi penting guna menjamin kekuatan hukum atas tanah. Sebelum berkembangnya jaman masyarakat masih menggunakan sistem hukum adat tanpa adanya dokumen resmi seperti Buku C, Girik, Petuk untuk kepemilikan tanah. Buku C masih sering ditemukan digunakan masyarakat sebagai alat kepemilikan tanah meski tidak diakui secara sah dalam sistem hukum Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta menganalisis pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati berdasarkan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Pasal 84, guna mendukung ketertiban hukum dalam hal kepemilikan tanah

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum kualitatif dengan pendekatannya yuridis-sosiologis. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data primer yang didapatkan melalui hasil wawancara dari narasumber, serta data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selanjutnya data-data dianalisis secara deskriptif, sehingga menghasilkan penjelasan yang akurat dan mampu menjawab semua rumusan masalah dalam penelitian ini

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Pati menggunakan Buku C dilakukan menggunakan 2 metode, yaitu secara sistematis dan sporadik, namun pada Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan metode sporadik sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 87. Pendaftaran tanah secara sporadik meliputi Persiapan Permohonan Pendaftaran, Pengumpulan Data dan Dokumen, Pelengkapan Berkas, Pemberkasan dan penandatanganan berkas, Pengukuran, Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis, Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis, Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Penegasan Konversi Pengakuan Hak, dan Pembukuan Hak, Penerbitan Sertifikat dan Penyajian Data, Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen, dan Mendaftarkan SK Hak atas penerbitan sertifikat subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI). Hambatan hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran ini dibagi menjadi dua yaitu hambatan internal yang meliputi hambatan yang terjadi pada pihak yang terkait seperti pihak desa dan kantor pertanahan, dan hambatan eksternal yang biasanya terjadi pada pihak yang berkepentingan/pemohon. Upaya yang mesti dilakukan dalam mengatasi hambatan dalam pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati adalah pemerintah dan kantor pertanahan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis karena metode ini bisa meringankan bagi masyarakat yang merasa terbebani dalam biaya pendaftaran, dan diperlukannya sosialisasi kepada masyarakat desa tentang pentingnya pendaftaran tanah

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Buku C, Hak Milik

ABSTRACT

Indonesia as a country of law regulates all aspects of life based on the law, including land ownership which must be strongly proven by the existence of a certificate or title letter. In the context of agrarian law, soil is a layer of the earth's surface that is used for living, and business. But along with the high rate of population growth, the need for land increases, so having a certificate of ownership is important to ensure the legal force of land. Before the development of the era, people still used the customary law system without official documents such as Book C, Girik, Petuk for land ownership. Book C is still often found used by the community as a tool of land ownership even though it is not legally recognized in the Indonesian legal system. This study aims to find out and analyze the implementation of the first registration of land rights with Book C in Pati Regency based on Government Regulation No. 18 of 2021 chapter 84, in order to support legal order in terms of land ownership

The type of research used in this study is qualitative legal research with a juridical-sociological approach. The data sources used in this study come from primary data obtained through interviews from sources, as well as secondary data in the form of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Furthermore, the data are analyzed descriptively, so as to produce an accurate explanation and be able to answer all the problem formulations in this study

The results of this study show that the implementation of land registration in Pati Regency using Book C is carried out using 2 methods, namely systematically and sporadically, in Purwodadi Village, Margoyoso District, Pati Regency, land registration is carried out for the first time by sporadic methods based on Government Regulation No. 18 of 2021 chapter 87 which include Preparation of Registration Application, Collection of Data and Documents, Completion of Files, Filing and signing of files, Measurement, Collection of Physical Data and Jurisprudence Data, Research on Physical Data and Juridical Data, Ratification of Physical Data and Juridical Data, Affirmation of Conversion of Recognition of Rights, and Bookkeeping of Rights, Issuance of Certificates and Presentation of Data, Storage of General Registers and Documents, and Registration of Rights Decree on the issuance of certificates of the Registration of Rights and Information (PHI) subsection. Obstacles in the implementation of this registration are divided into two, namely internal obstacles which include obstacles that occur to related parties such as the village and land office, and external obstacles that usually occur to interested parties/applicants. Efforts that must be made in overcoming obstacles in registering land rights for the first time with Book C in Pati Regency is that the government and the land office hold land registration systematically because this method can alleviate people who feel burdened by registration fees, and the need for socialization to the village community about the importance of land registration

Keywords : Land Registration, Book C, Property Rights

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

”KARENA SESUNGGUHNYA SESUDAH KESULITAN ITU ADA KEMUDAHAN,
SESUNGGUHNYA SESUDAH KESULITAN ITU ADA KEMUDAHAN” (Q.S. AL-
INSYIRAH : 5-6)

“IT AIN’T ABOUT HOW HARD YOU HIT. IT’S ABOUT HOW HARD YOU CAN GET
HIT AND KEEP MOVING FORWARD. HOW MUCH YOU CAN TAKE AND KEEP
MOVING FORWARD. THAT’S HOW WINNING IS DONE.” (SYLVESTER STALLONE)

”WE SHALL NEVER SURRENDER” (WINSTON CHURCHIL)

PERSEMBAHAN:

Skripsi ini ku persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua, Ibu Fitri Damayanti dan Bapak Bambang Wahyu Permono yang senantiasa tiada henti memberikan saya doa, beserta dukungan serta alasan saya menyelesaikan penulisan ini.
2. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Almamater dan Kampus Universitas Islam Sultan Agung Demarang.

KATA PENGANTAR

Assalamu'allaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Alhamdulillah penyusunan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PERTAMA KALI DENGAN BUKU C DI KABUPATEN PATI”** dapat terselesaikan, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program strata satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang

Penulis menyadari sepenuhnya tanpa dukungan, dorongan dan bimbingan berbagai pihak, maka penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan. Untuk itu pada kesempatan ini dan dengan segala kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., AKT., M. Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekretaris Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
7. .Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M. Hum. Selaku dosen wali yang telah memberikan arahan serta bimbingan dalam pembelajaran kuliah.
8. Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan dan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
9. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Ketua Penguji
10. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H, M.H selaku Anggota Penguji

11. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan sebagai dasar penulisan skripsi ini.
12. Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
13. Kedua orang tua, Ibu Fitri Damayanti dan Bapak Bambang Wahyu Permono yang senantiasa tiada henti mendoakan saya dan memberikan dukungan berupa meteril maupun moril serta alasan saya dapat menyelesaikan penulisan ini.
14. Untuk adik saya Ananda Rifqi Pramudita yang telah memberi semangat dan dukungan selama perkuliahan
15. Untuk Almarhum Nenek dan Kakek saya, terima kasih atas segala hal yang telah Nenek dan Kakek berikan semasa hidup. Hanya ucapan terima kasih serta Do'a yang bisa diberikan semoga Nenek dan Kakek bahagia melihat pencapaian yang telah saya capai sampai saat ini.
16. Sahabat-sahabat saya, Daffadyo, David, Chanief, Mutiara, yang telah menemani sampai hari ini, terima kasih telah memberi motivasi dan memberikan semangat tiada henti sehingga saya tidak menyerah menulis skripsi hingga selesai.
17. Rekan-rekan kuliah, Luthfi, Raffly, Daffa, Okta, Lutviana, Nazwa yang telah banyak membantu dan menemani keseharian saya selama masa perkuliahan sampai akhirnya bisa lulus.
18. Teman-teman saya di luar perkuliahan, Dika, Deva, Zota, Farhan, Rizki, Alfindo, dan teman teman di komunitas RSS yang telah menemani saya dan memotivasi saya dalam pembuatan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan pengetahuan pada Ilmu Hukum Perdata khususnya, dan Ilmu Pengetahuan umumnya

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 29 November 2024

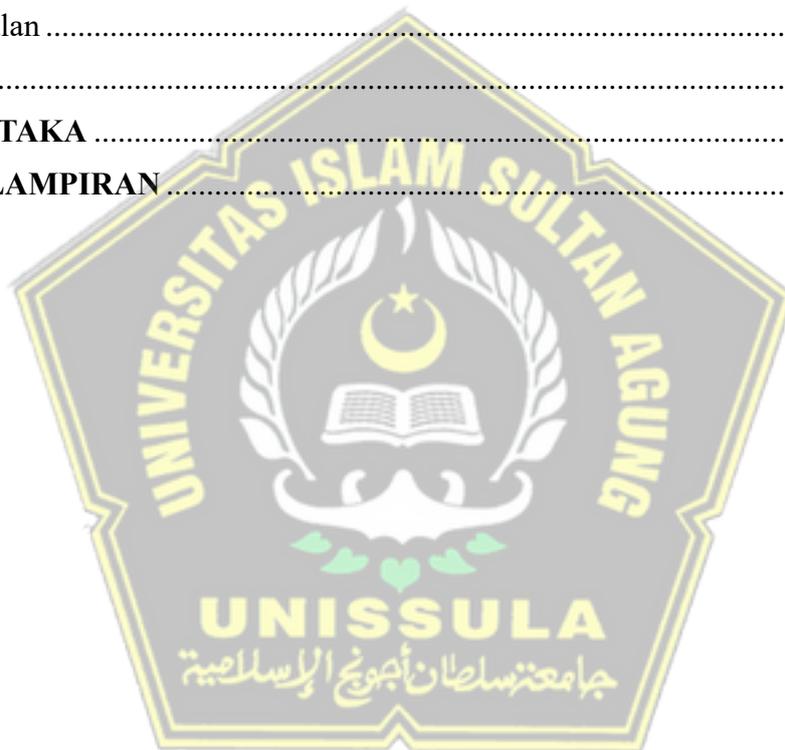
Ananda Rafli Pramudya

NIM : 30302100053

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Terminologi.....	6
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	14
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	14
2. Asas Asas Pendaftaran Tanah.....	17
3. Objek Objek Pendaftaran Tanah.....	19
B. Sistem Pendaftaran Tanah.....	22
1. Sistem Pendaftaran Tanah Sistematis	22
2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	24
C. Hak-Hak Atas Tanah	26
1. Pengertian Hak Atas Tanah	26
2. Macam Macam Hak Atas Tanah	27

D. Hak Atas Tanah Dalam Prespektif Islam	30
1. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	30
2. Pendaftaran Hak Atas Tanah	31
3. Pencabutan Hak Milik Atas Tanah	32
E. Tahap Tahap Pendaftaran Tanah	33
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	37
A. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati	37
B. Hambatan dalam pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati, serta bagaimana penyelesaiannya	63
BAB IV PENUTUP	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN-LAMPIRAN	76



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum yang artinya semua hal dalam penyelenggaraan hidup yang terjadi di Indonesia harus berlandaskan hukum tidak terkecuali tentang permasalahan kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan atau surat hak milik.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Disebutkan juga di dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) dimana setiap warga negara berhak memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Tanah dalam konteks hukum Agraria adalah merupakan lapisan permukaan bumi yang di gunakan untuk di pakai usaha. Dewasa ini tanah tidak hanya di butuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Tetapi seiring dengan tambah lajunya pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar dan ketersediaan luas tanah yang relatif tidak bertambah, maka secara nyata hal ini menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan tanah dan berbagai masalah agraria yang timbul¹

Dikarenakan fungsi tanah yang beragam seperti kegiatan usaha bahkan kebutuhan akan tanah tidak hanya terbatas pada fungsi sebagai tempat tinggal atau modal alami dalam pertanian dan peternakan. Dengan pertumbuhan penduduk yang cepat dan keterbatasan luas tanah yang tidak bertambah, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Seeperti yang sudah dipaparkan maka ini akan menjadi masalah agraria di masa mendatang apabila tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.

¹ Supriyadi, 2006, *Hukum Agraria* , Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 153.

Bentuk kekuatan hukum yang kuat untuk tanah bisa dihadirkan dengan surat yang sah seperti contohnya sertifikat.

Pada masa lampau, disaat hukum adat (hukum tradisional masyarakat) menjadi satu-satunya pengatur kehidupan, tidak ada kewajiban masyarakat untuk mendaftarkan kepemilikan maupun hak perseorangan lainnya atas tanah mereka. Hal ini dikarenakan pada dasarnya hukum adat merupakan sistem yang bercorak sederhana yang lahir dari kehidupan masyarakat yang sederhana pula. Kesederhanaan tersebut terkait dengan cara hidup masyarakat yang terbatas dimana ruang gerak dan ruang lingkup masyarakat masih sempit, sehingga masalah yang timbul juga tidak banyak dan kompleks. Tanpa memiliki surat tanah, maupun dokumen resmi pun setiap masyarakat sudah mengetahui kepemilikan tanah di wilayah mereka karena kehidupan serta interaksi mereka yang terbatas pada pergaulan dengan sesama mereka saja. Demikian pula tanda-tanda sederhana juga menjadi ciri khas dalam menentukan batas dan bidang tanah pada zaman dahulu

Tetapi pada masa sekarang hukum sudah mulai berkembang sehingga dalam menguasai suatu tanah diperlukan adanya surat yang sah untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut sudah dikuasai oleh suatu individu atau kelompok tertentu. Surat kepemilikan atas tanah termasuk ke dalam golongan surat berharga yaitu memiliki sifat bukti pengesahan, mudah diperjualbelikan, pembawa hak, dan mudah dipindahkan. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mendaftarkan kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat.²

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai upaya untuk mencapai tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri. Sesuai dengan amanat Pasal 19 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah diwajibkan melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Sertifikat hak atas tanah ini nantinya berfungsi sebagai bukti yang sah dan kuat terkait kepemilikan atau penguasaan tanah.³

Di Indonesia, kepemilikan tanah diakui oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan dinyatakan melalui sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Hal ini diatur lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah digantikan dan diperjelas kembali dalam

² Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, hlm 249.

³ F.X. Sumarja, 2012, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing* Indepth Publising, Bandar Lampung, hlm.9

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, serta diperkuat melalui Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mengenai pendaftaran tanah..

Bentuk kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh warga Indonesia bermacam-macam. Dari berbagai jenis bentuk kepemilikan tanah yang ada di Indonesia salah satunya adalah Buku C. Buku C merupakan tanda bukti. oleh Badan Pertanahan Nasional yang biasanya didapatkan dari desa. Buku C sendiri berupa catatan yang berada di kantor desa/kelurahan merupakan salah satu dari banyaknya sisa dari hukum agraria kolonial yang masih dipakai oleh warga Indonesia.⁴

Sebelum UUPA diundangkan dan berlaku kepastian hukum sudah tercatat dalam bentuk Buku Desa C, Huruf C, Girik, Petuk D, atau Ketitir. Setelah berlakunya UUPA, bukti kepemilikan tanah dicatat dalam bentuk sertifikat kepemilikan.

Padahal, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan peraturan mengenai Undang-Undang Pertanahan berupa Undang-Undang Pokok Pertanian dan Pendaftaran Tanah dalam bentuk Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997,yang telah diubah juga ke dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 Tentang pendaftaran tanah. Namun permasalahan sengketa pertanahan semakin meningkat di Indonesia dengan adanya peralihan hak atas tanah.

Buku C sendiri tidak termasuk ke dalam objek pendaftaran tanah dan tidak termasuk salah satu bentuk bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum didaftarkan secara sistematis maupun secara sporadik berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan pada aturan-aturan tersebut dapat disimpulkan bahwa buku C Desa bukan merupakan objek penetapan pendaftaran hak atas tanah dan oleh karenanya tidak memenuhi unsur ketiga sahnyanya suatu keputusan yang diatur pada Pasal 52 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan diantaranya:

- a) Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang
- b) Dibuat sesuai prosedur
- c) Substansi yang sesuai dengan objek Kepustakaan

Buku C dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang minim karena tidak didaftarkan sebagai sertifikat di Badan Pertanahan Nasional. Syarat-syarat terkait

⁴ Mohammad Arifin, 2019, "KEKUATAN PEMBUKTIAN LETTER C SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA" *Skripsi Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq.hlm.28.*

penggunaan surat jenis C sebagai bukti kepemilikan tanah dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang dokumen pajak pertanian atau verponding Indonesia atau dokumen pemberian hak dari pihak yang berwenang. Peraturan tersebut menegaskan bahwa buku jenis C hanya berfungsi sebagai bukti awal untuk memperoleh bukti hukum atas kepemilikan tanah secara resmi, yakni sertifikat.⁵

Di Indonesia sendiri masih banyak ditemukannya keberadaan Buku C di masyarakat. Padahal Buku C atau girik, petok, verponding, dan segala dokumen tanah yang lama sudah tidak berlaku sejak Oktober 1987. Sudah lebih dari 35 tahun tetapi masih saja ada yang menggunakan itu sebagai alat bukti di pengadilan.

Sama halnya seperti umumnya di Indonesia, bahkan di Jawa Tengah sendiri masih banyak ditemukannya masyarakat yang menggunakan dokumen dokumen seperti Buku C, *petok* dan lain sebagainya. Seperti contohnya pada sidang Ajudikasi Non Litigasi Secara Elektronik antara Muryati dan Haryati melawan Kades Sabrang Lor Kabupaten Klaten, pada sidang itu Kades Sabrang Lor Tahun jabatan 1988-1997 juga menegaskan dokumen Buku C, Dokumen Buku C Huruf Jawa dan Ugeran ada di Desa karena pihaknya pernah melihat dan memegang dokumen tersebut. Yang dimana seharusnya dokumen itu sudah tidak lagi berkekuatan hukum yang tetap dan tidak lagi menjadi penanda kepemilikan tanah.⁶

Terhususnya di daerah Pati sendiri masih sangat umum ditemukannya masyarakat yang menggunakan Buku C sebagai bukti kepemilikan tanah mereka. Faktor dari banyaknya masyarakat yang masih menggunakan Buku C sebagai bukti kepemilikan tanah mereka karena kurangnya informasi atau pengetahuan yang didapatkan mereka terkait bergantinya surat kepemilikan tanah. Serta masih jarangya sosialisai terkait kepemilikan surat hak atas tanah ini.

Pada tahun 2018 terdapat program yang bernama *Prona* atau yang bisa dikenal program agraria nasional tetapi program tersebut dialihkan melalui program PTSL atau program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Keunggulan program ini jika dibanding dengan program *Prona* program ini hanya memakan waktu 14 hari kerja

⁵ Fina Rohmatika, Malik Fahad, and Sumriyah Sumriyah, 2023 “Kekuatan Hukum Letter C Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah,” *Khirani: Jurnal Pendidikan Anak Usia Dini*, Vol 1, no. 2, hlm.64–76.

⁶ Fandi Achmad “Kedua Saksi Pemohon menyatakan jika pernah melihat dan memegang dokumen Letter C, Letter C Bertuliskan Huruf Jawa dan Ugeran” <https://kipjateng.jatengprov.go.id/kedua-saksi-pemohon-menyatakan-jika-pernah-melihat-dan-memegang-dokumen-letter-c-letter-c-bertuliskan-huruf-jawa-dan-ugeran/> Diakses pada tanggal 22 Juli 2024. pukul 16.12

pembuatan sertifikat terhitung sejak pengukuran lahan oleh badan pertanahan nasional. Sepanjang 2023, pemerintah telah menerbitkan sebanyak 778.652 sertifikat tanah di Jawa Tengah. Penertiban sertifikat itu dilakukan melalui program Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan redistribusi tanah.

Pemerintah Kabupaten Pati menargetkan untuk menyelesaikan pembagian sertifikat tanah sebanyak 913.555 bidang melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2024.

Dari total bidang tanah tersebut, sebanyak 611.231 lembar atau 67 persen telah bersertifikat, sementara 302.324 lembar atau 33 persen masih belum bersertifikat. Di tengah pandemi Covid-19, Kabupaten Pati juga menargetkan untuk mendistribusikan sertifikat tanah tambahan sebanyak 25.842 bidang tanah.⁷

Pemerintah kabupaten Pati menyambut baik dengan program yang dicanangkan Presiden RI, yakni program PTSL yang dimulai sejak 2016 dan ditargetkan selesai pada 2025. Sehingga, dapat meringankan masyarakat dalam pembuatan sertifikat.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul ” **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PERTAMA KALI DENGAN BUKU C DI KABUPATEN PATI**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati ?
2. Bagaimana hambatan dalam pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati, serta bagaimana penyelesaiannya ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dengan buku C agar menjadi sertifikat hak milik.

⁷ Kontributor Kabupaten Pati, ”Program PTSL di Pati Ditargetkan Selesai 2024”, <https://jatengprov.go.id/beritadacrah/program-ptsl-di-pati-ditargetkan-selesai-2024/> diakses tanggal 21 Agustus 2024 pk. 17.50.

2. Untuk mengetahui hambatan dalam pendaftaran Buku C di Kabupaten Pati, serta penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun hasil penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan antara lain, sebagai berikut

1. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat bermanfaat dalam ilmu pengetahuan terkhususnya di bidang hukum serta hukum perdata dan Agraria. Dan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pembelajaran, terutama untuk masyarakat umum yang masih menggunakan buku C dalam kepemilikan tanahnya, sehingga masyarakat dapat mengubah buku C yang dimiliki menjadi surat hak milik dengan bertujuan untuk memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga dapat terhindar dari permasalahan hukum jika terjadi di masa mendatang.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi bagi masyarakat atau instansi khususnya dalam kepemilikan buku C dalam masyarakat yang belum terjangkau dan kedudukannya di mata hukum. Serta menambah wawasan kepada masyarakat umum agar dapat teredukasi mengenai surat kepemilikan tanah, dan dapat memberi masukan kepada siapapun yang tertarik melakukan penelitian tentang kepemilikan buku tanah.

E. Terminologi

Terminologi adalah suatu upaya untuk menjelaskan pengertian dari suatu istilah, kemudian memperjelaskan sehingga tidak menyeleweng dari pengertian yang sebenarnya.

1. Pelaksanaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sendiri Pelaksanaan artinya ialah sebuah tindakan atau rencana yang telah disusun secara matang dan terperinci implementasi dari sebuah Pelaksanaan sendiri dilakukan setelah ada suatu perencanaan yang dianggap sudah siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa pula diartikan dengan penerapan.⁸

Pengertian diatas memperlihatkan bahwa kata pelaksanaan berpusat pada aktivitas, adanya tindakan atau aksi dan mekanisme suatu sistem. Browne dan

⁸ <https://kbbi.web.id/proses> di akses pada tanggal 22 Agustus 2024 pukul 19.30

Wildavsky mengemukakan bahwa pelaksanaan adalah peluasan aktivitas yang saling menyesuaikan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi.⁹

2. Pendaftaran

Pendaftaran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah adalah proses, cara, perbuatan mendaftar. Yang dalam penelitian ini merujuk pada pendaftaran sertifikat tanah¹⁰

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah: “Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharanya.”¹¹

3. Buku C

Buku C, yang juga dikenal sebagai Letter C, adalah bukti kepemilikan tanah yang disimpan di kantor desa atau kelurahan. Buku berbentuk catatan ini awalnya berfungsi sebagai arsip penarikan pajak dan informasi mengenai identitas tanah pada masa kolonial.¹²

Biasanya Buku C yang lengkap terdiri dari

1. Nomor Buku C
2. Kohir
3. Persil, Kelas Tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok)
4. Kelas desa mengacu pada pengkategorian tanah yang digunakan untuk membedakan antara tanah darat dan tanah sawah, atau antara tanah produktif dan non-produktif. Penggolongan ini dilakukan untuk menetapkan besaran pajak yang akan dipungut.
5. Daftar Pajak Bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luasan Tanah dan Tahun Pajak

⁹ Nurdin Usman. 2002. Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 70

¹⁰ <https://kbbi.web.id/daftar> di akses pada tanggal 22 Agustus 2024 pukul 20.13

¹¹ J.B. Daliyo dkk., 2011. Hukum Agraria I (Buku Panduan Mahasiswa), Jakarta, Prenhallindo

¹² Ayu Andari, Miftahul Hasanah, and Sumriyah Sumriyah, “Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah,” *Jurnal Hukum dan Sosial Politik* 1, no. 1 (2023): 187–198.

6. Nama Pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir
7. Nomor urut pemilik
8. Nomor urut pemilik
9. Tanda tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan.

4. Sertifikat

Sertifikat adalah dokumen bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Sertifikat ini memuat data fisik dan data yuridis yang berlaku selama data tersebut sesuai dengan informasi yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah terkait.¹³

Sertifikat merupakan dokumen bukti hak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas unit rumah susun, dan hak tanggungan, di mana masing-masing hak tersebut telah dicatat dalam buku tanah terkait.

5. Hak milik

Menurut pasal 20 ayat 1 UUPA hak milik ialah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA¹⁴

Menurut Prof .A.P. Parlindungan SH, hak milik dalam arti luas dipakai istilah hak kepemilikan. Yang dimaksud dari hak kepemilikan ini tidak terbatas dengan hak milik atas tanah, bangunan, mobil, dan sebagainya sepanjang hak kepemilikan memiliki objek yang diperbolehkan oleh hukum yaitu benda berwujud dan tidak berwujud

6. Hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar¹⁵

¹³ Annisa Oktaviani P & Harjono, 2019, KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT LETTER C DALAM PEMERIKSAAN SENGKETA TANAH DI PERSIDANGAN, *Jurnal Hukum*, Vol 7 , No 1, hlm. 44.

¹⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, hak-hak atas tanah, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 29

¹⁵ Boedi Harsono, 2003, Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Bagian Pertama, Jilid I.Djambatan, Jakarta,hlm 18.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data untuk tujuan dan kegunaan tertentu, yang dicari oleh pertimbangan-pertimbangan logis. Untuk melengkapi penulisan skripsi ini dengan tujuan agar dapat lebih terarah dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka metode penulisan yang digunakan antara lain :

1. Metode Pendekatan :

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis yang khusus untuk menyoroti aspek hukum dalam konteks sosial. Pendekatan ini tidak hanya memusatkan perhatian pada analisis norma hukum, tetapi juga memperhatikan dinamika dan interaksi sosial yang terkait dengan penerapan praktis dari norma-norma tersebut dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Dengan menggabungkan kajian hukum dengan dimensi sosiologis, penelitian ini berusaha untuk lebih memahami bagaimana aturan-aturan hukum tidak hanya ada dalam teks-teks formal, tetapi juga bagaimana aturan tersebut diterapkan, dipersepsikan, dan dipahami oleh masyarakat secara luas.¹⁶ Pilihan untuk menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis didasarkan pada keinginan untuk tidak hanya memahami hukum secara teoritis, tetapi juga untuk melihat secara langsung bagaimana hukum tersebut berinteraksi dengan realitas sosial dan bagaimana implementasinya mempengaruhi penerapan dalam praktek di masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran terperinci tentang objek penelitian. Pendekatan ini melibatkan penguraian dan analisis mendalam terhadap data yang dikumpulkan, dengan tujuan untuk mengeksplorasi aspek-aspek tertentu dari objek penelitian dan kemudian menarik kesimpulan yang relevan dari hasil analisis tersebut.

3. Jenis Penelitian

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13

Jenis dari penelitian ini adalah jenis *kualitatif* , penelitian ini adalah penelitian yang memfokuskan terhadap analisis.¹⁷

4. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis ada dua, yaitu adalah data primer dan data sekunder.:

a) Data Primer :

Data primer merupakan informasi yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dan belum pernah dibahas dengan pihak lain terkait permasalahannya¹⁸, biasanya bisa melalui interaksi langsung dengan objek penelitian. Dalam konteks ini, data primer diperoleh melalui proses wawancara langsung dengan responden atau subjek penelitian. Melalui wawancara ini, peneliti dapat mendapatkan data yang relevan dan diperlukan untuk keperluan penelitian.

b) Data Sekunder :

Data sekunder merupakan informasi yang diperoleh dari sumber yang telah ada sebelumnya, umumnya melalui studi kepustakaan. Hal ini dilakukan dengan menggali peraturan-peraturan dan literatur yang relevan dengan topik penelitian.

Bahan Hukum Primer :

Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum antara lain

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang 18 tahun 2021
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hal 153

¹⁸ Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 30

Bahan Hukum Sekunder :

Menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul meliputi dengan dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

Bahan Hukum Tersier :

Ini adalah bahan-bahan tambahan yang mendukung dan menjelaskan materi utama, seperti bahan primer dan bahan sekunder. Penulis menggunakan Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagai sumber hukum.

5. Metode Pengumpulan Data

Penulis menggunakan beberapa teknik dalam usaha pengumpulan data, yaitu :

a. Data Primer

1) Observasi

Observasi yaitu kegiatan mengamati suatu objek secara langsung dan mendetail untuk memperoleh informasi yang akurat tentang objek tersebut.

2) Wawancara

Wawancara yaitu membuat deskripsi atau eksplorasi guna mendapatkan jawaban sebagai pengumpulan data. Untuk data yang akurat, maka dilakukan wawancara dengan Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati berkaitan dengan pendaftaran tanah pada Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati. Adapun pihak yang di Wawancarai ialah Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati.

b. Data Sekunder

1) Studi Kepustakaan (*Library Reserch*)

Untuk mendapatkan data teoritis, langkahnya adalah mengumpulkan informasi dan literatur yang relevan dengan topik yang akan dibahas. Ini dilakukan dengan membaca, memahami serta menganalisis secara khusus materi yang terkait dengan judul penelitian 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.

6. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian, penulis melakukan penelitian di Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati, tepatnya pada kantor kepala desa yang beralamat pada Jalan Raya Pati - Tayu Km. 20.

7. Analisis Data

Dalam proses analisis data, metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yang bertujuan menghasilkan deskripsi dan pemahaman tentang fenomena yang diteliti¹⁹. Data yang dihasilkan dalam analisis kualitatif bersifat deskriptif, tidak melibatkan angka atau pengukuran. Sebagai gantinya, data ini mencakup informasi yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan objek penelitian dipelajari sebagai entitas yang holistik. Setelah memperoleh data dari penelitian, langkah berikutnya adalah melakukan pengolahan data menggunakan teknik editing. Editing melibatkan pemeriksaan, pemadanan, dan penataan kembali data yang telah diperoleh. Selain itu, juga melibatkan penyusunan ringkasan dari data wawancara dengan responden atau pihak terkait. Proses ini melibatkan pengelompokan data ke dalam kategori-kategori yang telah ditetapkan sebelumnya.

¹⁹ Soerjono Soekanto, Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum, Rajawali, Jakarta, 1982. hlm. 40

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, Daftar pustaka.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II Tinjauan Pustaka Pada bab ini penulis akan menjabarkan mengenai Tinjauan Umum Tentang Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah, Hak-Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Hak Atas Tanah Dalam Prespektif Islam, Tinjauan Umum Tahap Pendaftaran Tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C menjadi sertifikat hak milik di Kabupaten Pati, hambatan dalam proses pelaksanaan konversi tanah Buku C menjadi sertifikat hak milik di Kabupaten Pati serta untuk mengetahui bagaimana kekuatan kedudukan hukum Buku C di hukum pertanahan Indonesia.

BAB IV : PENUTUP

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

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, istilah pendaftaran tanah berasal dari kata "*Cadastre*" (dari Bahasa Belanda "*Kadaster*"), yang merujuk pada teknik pencatatan yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah. Istilah ini berakar dari bahasa Latin "*Capistratum*," yang berarti unit atau kepala yang digunakan untuk pajak tanah pada masa Romawi. *Cadastre* adalah rekaman yang mencakup informasi mengenai lahan, nilai tanah, pemilik hak, dan kebutuhan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* menjadi alat yang efektif untuk memberikan deskripsi dan identifikasi, serta berfungsi sebagai rekaman yang berkesinambungan mengenai hak atas tanah..²⁰

Pendaftaran tanah di Indonesia pertama kali diatur melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Peraturan ini mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang dibuktikan melalui buku tanah dan surat tanda ukur. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) dari UUPA..

UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini menjadi kewajiban bagi pemegang hak atas tanah dan pemerintah. Ketentuan bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur di dalam Pasal 19 UUPA yaitu.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan gtanah

²⁰ A.P. Parlindungan (Selanjutnya disebut A.P.Parlindungan I), 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung hlm.18-19.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta memungkinkan penyelenggaraan, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam PP diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Adapun dasar hukum pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang memiliki tujuan diundangkannya UUPA²¹ sebagaimana yang dimuat yaitu :

1. Meletakkan dasar dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan, teratur, dan sistematis. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis. Semua informasi ini disusun dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan dengan bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk sertifikat sebagai bukti kepemilikan untuk bidang tanah yang sudah memiliki hak.²²

²¹ Fitri Widayanti, 2015, Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Thesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hlm.1.

²² Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, Hlm. 6-7

Pada proses pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas bagi seluruh rakyat Indonesia, menjadi salah satu tujuan di undang undang oleh UUPA dapat terwujud melalui dua upaya yaitu²³ :

1. Adanya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas, dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan prinsip dan ketentuan yang berlaku..
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah harus memudahkan pemegang hak untuk membuktikan kepemilikan tanah yang mereka miliki, serta memberikan informasi yang diperlukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan kreditor, terkait tanah yang menjadi objek transaksi hukum. Selain itu, hal ini juga mendukung pemerintah dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan..

Kegiatan pendaftaran tanah serta hasilnya dipengaruhi oleh sistem pendaftaran tanah yang diterapkan oleh negara terkait. Terdapat dua jenis sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Dari definisi pendaftaran tanah ini, berbagai unsur-unsur yang terlibat dapat diuraikan sebagai berikut:²⁴

1. Terdapat serangkaian kegiatan
Di dalam proses pendaftaran tanah berupa serangkaian kegiatan yang setiap tahapan penyelenggaraan kegiatan saling berkaitan satu sama lain dan juga berurutan dalam kegiatan untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah.
2. Dilakukan oleh pemerintah
Di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam lapisan msyarakat yang dilaksanakan pemerintah bagi kepentingan masyarakat itu sendiri
3. Dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan.
Bahwa di dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah harus dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan, maka jika pendaftaran tanah sudah dimulai maka tidak ada akhirnya. Begitu juga dalam melakukan pemeliharaan data yang sudah dikumpulkan harus disesuaikan dengan

²³ Fitri Widayanti, Loc. Cit., hal 15

²⁴ Wibowo T. Turnady, 2013, "Pendaftaran Tanah", <https://jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/> diakses tanggal 07 November 2024 pkl. 13.10.

perubahan-perubahan yang terjadi dengan tujuan mengetahui keadaan terakhir pada pemegang hak atas tanah.

4. Secara teratur

Di dalam melakukan pendaftaran tanah harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

6. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali akan dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Di dalam PP No. 24 Tahun 1997 terdapat 2 macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, dan kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Adapun asas-asas yang dianut dalam pendaftaran tanah sebagai mana tercantum dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya yaitu meliputi²⁵ :

1. Asas Sederhana: Asas ini bertujuan agar ketentuan dan prosedur pokok dapat dilaksanakan dengan mudah dan dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, khususnya pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman : Asas ini bertujuan untuk menekankan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan teliti dan hati-hati, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau: Asas ini bertujuan untuk memastikan aksesibilitas bagi semua pihak yang memerlukannya, dengan perhatian khusus pada kebutuhan dan kemampuan kelompok ekonomi yang kurang mampu. Pelayanan yang

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

diberikan dalam penyelenggaraan tanah harus dapat diakses oleh mereka yang membutuhkan..

4. Asas Mutakhir : Asas ini menegaskan bahwa dalam proses pendaftaran tanah, pemeliharaan data yang terus-menerus dan berkelanjutan sangatlah penting. Apabila terjadi perubahan, perubahan tersebut harus disesuaikan dengan pencatatan data terbaru yang terjadi di masa mendatang..
5. Asas Terbuka : Asas ini mengandung maksud bahwa setiap pelaksanaan pendaftaran tanah harus dicatat di kantor pertanahan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya di lapangan, sehingga masyarakat dapat mengakses informasi yang tepat dan akurat

Asas-asas di atas telah dijelaskan di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan lima asas di atas, selain asas-asas yang telah dijelaskan di Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Soedikno Mertokusumo juga menyatakan bahwa di dalam pendaftaran tanah dikenal juga 2 macam asas, yaitu :²⁶

1. Asas *Specialiteit*

Arti dari Asas ini adalah bahwa setiap pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang spesifik, yang mencakup aspek teknis seperti pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dengan demikian, pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, melalui penyediaan data fisik yang spesifik, termasuk luas, lokasi, dan batas-batas tanah..

2. Asas *Openbaarheid*

Asas ini menyediakan data yuridis yang mencakup informasi tentang siapa saja yang menjadi subjek hak, nama hak atas tanah, serta proses peralihan dan pembebanan hak. Data ini bersifat terbuka untuk umum, yang artinya siapa pun dapat mengaksesnya. Ini juga menegaskan bahwa masyarakat berhak mengetahui informasi yuridis mengenai subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, serta pembebanan hak yang tercatat di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu, asas ini memungkinkan pihak-pihak untuk mengajukan keberatan sebelum terlaksananya penerbitan

²⁶ Urip Santoso, Loc. Cit., hal 16-17.

sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang, atau sertifikat yang luas.

3. Objek Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah yang telah tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan ditegaskan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak Tanggungan
6. Tanah Negara

Penjelasan lanjut mengenai objek pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak yang paling kuat, penuh, dan dapat diwariskan yang dimiliki seseorang atas tanah, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA).

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam tempo waktu yang paling lama yaitu 35 tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna Perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA)²⁷

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak yang memungkinkan seseorang untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Hak ini diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun dan dapat

²⁷ Permadi, 2012, Kedudukan Badan Hukum Asing Dalam Pemilikan Tanah Di Indonesia, Jurnal Sosial dan Humaniora, Vol.15, No.4, hlm.46.

diperpanjang hingga 20 tahun sesuai ketentuan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memanfaatkan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain. Hak ini memberikan wewenang dan kewajiban sesuai dengan keputusan pemberian dari pejabat berwenang atau berdasarkan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini (Pasal 41 ayat (1) UUPA).

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan berdasarkan Pasal 10-11 PP Nomor 18 Tahun 2021 adalah hak yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri. Hak Pengelolaan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

f. Tanah Wakaf

Tanah Wakaf adalah Hak Milik yang diatur dalam Pasal 49 Ayat 3 UUPA, di mana perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur oleh peraturan pemerintah. Dalam perwakafan tanah hak milik, terdapat pihak yang mewakafkan tanah yang disebut Wakif, sementara pihak yang menerima tanah wakaf disebut Nadzir. Akta Ikrar Wakaf disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), sedangkan pendaftaran tanah yang akan diwakafkan dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik yang secara khusus diperuntukkan untuk digunakan secara terpisah sebagai tempat tinggal, dan dilengkapi dengan sarana penghubung menuju jalan umum (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

h. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak ini dapat mencakup atau tidak mencakup benda-benda lain yang merupakan bagian dari tanah tersebut, dan digunakan untuk melunasi utang tertentu. Hak ini memberikan

posisi utama kepada kreditor dibandingkan kreditor lainnya (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996).

i. Tanah Negara

Tanah Tanah Negara merujuk pada tanah yang tidak dimiliki oleh individu atau entitas mana pun berdasarkan hak atas tanah yang diatur dalam perundang-undangan. Hal ini berarti bahwa tanah tersebut tidak terikat pada hak milik, hak guna bangunan, atau hak lainnya yang diakui oleh hukum. Dalam konteks ini, tanah Negara diatur dalam Pasal 1 angka (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Adapun objek objek tanah juga diatur di dalam Omnibus Law secara lebih rinci melalui perubahan dalam beberapa undang-undang terkait agraria dan pertanahan, khususnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Beberapa objek yang diatur di dalam Omnibus Law mencakup:

- a. Tanah Milik: Termasuk tanah yang dimiliki individu atau badan hukum yang memiliki sertifikat hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), atau hak pakai. Omnibus Law mengupayakan agar semua tanah milik terdaftar dan disertifikasi untuk memastikan kepastian hukum bagi pemiliknya.
- b. Tanah Negara: Tanah yang tidak dimiliki oleh individu atau badan hukum dianggap sebagai tanah negara. Melalui Omnibus Law, tanah negara dapat dikelola oleh lembaga baru bernama *Bank Tanah*, yang bertanggung jawab untuk mendaftarkan dan mengelola tanah ini untuk kepentingan masyarakat dan pembangunan. Tanah negara yang dikelola oleh *Bank Tanah* juga menjadi objek pendaftaran.
- c. Tanah Adat: Omnibus Law juga mencakup tanah yang digunakan oleh masyarakat hukum adat. Melalui program reforma agraria, Omnibus Law mengupayakan untuk mempercepat pendaftaran dan sertifikasi tanah adat agar diakui secara hukum. Ini bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada masyarakat adat atas tanah mereka.
- d. Tanah Hak Guna Usaha (HGU): Omnibus Law mewajibkan pemegang HGU untuk mendaftarkan tanahnya. HGU adalah hak untuk

mengusahakan tanah yang diberikan oleh negara dalam jangka waktu tertentu, yang seringkali digunakan untuk perkebunan atau industri.

- e. Tanah di Kawasan Hutan: Ada pula ketentuan khusus dalam Omnibus Law yang mengubah Undang-Undang Kehutanan sehingga tanah di dalam kawasan hutan yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan non-kehutanan juga menjadi objek pendaftaran, terutama jika diubah peruntukannya untuk pembangunan dan kepentingan sosial.

B. Sistem Pendaftaran Tanah

1. Sistem Pendaftaran Tanah Sistematis

Pendaftaran tanah, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, teratur, dan berkesinambungan. Proses ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan dengan bidang tanah dan satuan rumah susun. Sertifikat juga diterbitkan sebagai bukti hak atas tanah yang telah terdaftar.

Menurut Boedi Harsono, kegiatan pendaftaran tanah sendiri meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi tiga bidang kegiatan yaitu²⁸:

1. Bidang fisik atau teknis kadastral
2. Bidang yuridis
3. Penerbitan dokumen tanda-bukti hak

Pendaftaran tanah secara sistematis pada dasarnya dapat dilaksanakan melalui sebuah proses yang dikenal sebagai Ajudikasi. Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Ajudikasi didefinisikan sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan dalam rangka mendaftarkan tanah untuk pertama kali. Proses ini melibatkan pengumpulan informasi dan penetapan kebenaran data fisik serta yuridis mengenai satu atau lebih objek pendaftaran tanah. Selama Ajudikasi, berbagai langkah dilakukan untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data yang dikumpulkan. Hal ini mencakup verifikasi batas-batas tanah, luas lahan, dan kondisi fisik lainnya yang relevan, serta

²⁸ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta, hlm.74

pengumpulan dokumen yang mendukung kepemilikan dan hak atas tanah tersebut. Kegiatan ini sangat penting untuk menciptakan landasan hukum yang jelas bagi pemilik tanah dan untuk mencegah sengketa di masa depan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh panitia adjudikasi²⁹. Proses pendaftaran tanah sistematis ini terbagi menjadi dua kategori. Pertama, pendaftaran tanah sistematis dalam rangka Program Pemerintah, yang dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kedua, pendaftaran tanah sistematis yang dilakukan dengan swadaya masyarakat, di mana pelaksanaannya juga melibatkan panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tingkat provinsi..

Di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota juga dibantu oleh beberapa pejabat lainnya diantaranya

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Pelaksanaan pendaftaran tanah juga dibantu oleh PPAT yang juga berperan di dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.
- b. Panitia Adjudikasi
Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Panitia Adjudikasi berperan untuk mendukung Kepala Kantor Pertanahan.
- c. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
Peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dalam proses pendaftaran tanah adalah memberikan dukungan kepada Kepala Kantor Pertanahan, terutama dalam pembuatan akta ikrar wakaf untuk hak milik.
- d. Pejabat Kantor Lelang
Pejabat dari kantor lelang memiliki peran dalam pendaftaran tanah dengan cara memelihara data terkait pendaftaran tanah, yang meliputi

²⁹ Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, Kepastian Hukum Penguasaan Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu, Jurnal hukum Universitas Islam Malang.

pembuatan berita acara atau risalah lelang untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

e. Kepala Desa/Kepala Kelurahan

Kepala Desa atau Kelurahan memiliki peran dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis. Tugas mereka mencakup penerbitan surat kutipan dari Buku C, penyediaan riwayat tanah, serta menandatangani dokumen yang terkait dengan penguasaan fisik secara sporadis.

Dalam sistem pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasa hukumnya, atau pihak lain yang memiliki kepentingan diwajibkan untuk memenuhi tanggung jawab tertentu, yaitu:

- a. Memasang tanda tanda batas pada bidang tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- b. Diharuskan berada pada lokasi saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data yuridis dan data fisik
- c. Menunjukkan batas batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi
- d. Mampu menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah kepada panitia adjudikasi
- e. Memenuhi persyaratan persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak tau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan

Pendaftaran tanah sistematis pada intinya merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kali yang artinya merupakan pendaftaran tanah bagi tanah yang belum ber sertifikat. Maka dari itu diadakannya pendaftaran tanah secara sistematis dengan melalui program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Menurut pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau

beberapa objek pendaftaran tanah di dalam wilayah atau suatu desa/kelurahan secara individu atau massal³⁰.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11, pendaftaran tanah secara sporadik didefinisikan sebagai kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kalinya terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di suatu desa atau kelurahan, baik secara individu maupun kolektif. Dalam hal ini, semua biaya yang terkait dengan proses tersebut menjadi tanggung jawab pemohon.³¹

Pada proses pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon yang ingin mendaftarkan tanahnya, baik secara individu maupun secara kolektif dalam jumlah besar, perlu menyiapkan beragam dokumen yang diperlukan. Setelah seluruh dokumen pendukung siap, pemohon kemudian mendatangi kantor pertanahan yang berada di kabupaten atau kota tempat tanah tersebut berada. Tujuan dari kedatangan ini adalah untuk mengajukan permohonan resmi agar tanahnya dapat didaftarkan atau memperoleh sertifikat kepemilikan yang sah. Selain itu, pemohon juga bertanggung jawab atas seluruh biaya yang muncul selama proses ini, yang sepenuhnya menjadi beban pemohon sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadic dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, yaitu

- a. Permohonan pengukuran
- b. Permohonan pendaftaran hak baru
- c. Permohonan pendaftaran hak lama
- d. Permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah dapat diajukan untuk keperluan seperti

- a. Persiapan permohonan hak baru
- b. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
- c. Pengembalian batas
- d. Pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah

³⁰ Muljono, B. E. 2016, PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK MELALUI PENGAKUAN HAK. *Jurnal Independent*, Vol.4, No. 1, hlm. 20–27

³¹ Muljono, Bambang Eko. 2016. "PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK MELALUI PENGAKUAN HAK". *Jurnal Independent*, Vol 4, No 1, hlm 20-27.

- e. Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan
- f. Lain lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak

C. Hak-Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari bidang itu³²

Manusia dan tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan atau dengan kata lain saling berhubungan dan hubungan tersebut akan terjalin selamanya, sebagaimana dengan peran manusia sebagai makhluk individu atau sebagai makhluk sosial tanah akan selalu dibutuhkan oleh manusia sebagai tempat tinggal, lahan pertanian, dan yang lainnya.

Sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria, pemberlakuan hukum tanah di Indonesia bersifat pluralistik, meliputi berbagai jenis hukum seperti Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Swapraja, dan Hukum Tanah Administrasi. Dari sudut pandang asal usul tanah, hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu³³ :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer mencakup hak-hak yang berasal dari tanah negara, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara, serta Hak Pakai atas Tanah Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak hak yang diperoleh dari pihak lain, seperti Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai atas Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Gadai.

³² Floranius SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.18

³³ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 89

2. Macam Macam Hak Atas Tanah

Bidang-bidang tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang terdiri atas unit-unit yang memiliki batasan tertentu. Di dalam bidang-bidang tanah tersebut terdapat hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh individu atau entitas hukum. Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah...

a. Hak Milik

Hak Milik ialah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan lain.³⁴ Hak milik ini juga dapat dialihkan kepada pihak lain. Subjek yang dalam hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA yaitu :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik
- 3) Orang asing yang setelah berlakunya undang-undang ini mendapatkan hak milik melalui pewarisan tanpa wasiat atau akibat pencampuran harta karena pernikahan, serta Warga Negara Indonesia yang memiliki hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya setelah undang-undang ini diberlakukan, diwajibkan untuk melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun sejak memperoleh hak itu atau kehilangan kewarganegaraan.
- 4) Apabila seseorang memiliki kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya, maka ia tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status hak milik, dan ketentuan yang terdapat dalam ayat (3) pasal ini akan diterapkan padanya.

.Dalam terjadinya proses hak milik menurut Pasal 22 UUPA bisa ditempuh melalui berbagai cara diantaranya yaitu bisa melalui hukum adat yang diatur peraturan pemerintah, penetapan pemerintah menurut

³⁴ Indah Sari, 2017, Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang Undang Pokok Agraria, *Jurnal Universitas Surya Darma*, Vol 9, No.1, hlm.28.

cara dan syarat syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah, dan dengan ketentuan undang undang.

Di dalam perolahn hak milik juga dapat dihapus atas hak milik dalam Pasal 27 UUPA tersebut diakibatkan sebagai berikut

- 1) Tanah tersebut jatuh kepada negara yang disebabkan pencabutan hak kepentingan umum, penyebab lainnya bisa juga dengan penyerahan dengan sukarela dan tanah yang diterlantarkan
- 2) Tanah tersebut telah musnah.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengelola tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, seperti yang diatur dalam Pasal 28 UUPA. Hak ini diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 29 UUPA dan diperuntukkan khusus bagi kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan.³⁵ Hak Guna Usaha ini dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Setiap pemegang hak diberikan jangka waktu maksimal 25 tahun, yang bisa diperpanjang hingga 35 tahun, dan setelah itu, hak tersebut dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun.

Hak Guna Usaha juga dapat dihapus karena :

- 1) Berakhirnya jangka waktu
- 2) Diberhentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat yang tidak terpenuhi
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Ditelantarkan
- 6) Musnahnya tanah

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUPA, merupakan hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang

³⁵ Permadi, Loc. Cit., hal 46

bukan miliknya.³⁶ Hak ini diberikan untuk periode maksimal 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan selama 20 tahun. Menurut Pasal 37 UUPA, terdapat beberapa alasan yang dapat menyebabkan terjadinya Hak Guna Bangunan, antara lain:

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan pemerintah
- 2) Terkait dengan tanah milik, terdapat sebuah perjanjian yang harus berbentuk otentik antara pemilik tanah dan pihak yang akan mendapatkan Hak Guna Bangunan tersebut, yang bertujuan untuk menciptakan hak tersebut.

Selain dari sebab terjadinya hak guna bangunan, adapula sebab sebab terjadinya hapusnya hak guna bangunan menurut Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yaitu :

- 1) Berakhirnya jangka waktu
- 2) Diberhentikan sebelum jangka waktu disebabkan tidak terpenuhinya syarat tertentu
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- 4) Dicabutnya hak untuk kepentingan umum
- 5) Ditelantarkannya hak
- 6) Musnahnya tanah

d. Hak Pakai

Hak Pakai, sesuai dengan Pasal 41 UUPA, adalah hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik pihak lain. Hak ini memberikan kewenangan dan tanggung jawab yang ditetapkan dalam keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang.³⁷

³⁶ Rezky Ramadhan Rizal & Achmad Busro, 2024, Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperbaharui Jangka Waktu Hak Atas Tanahnya, *Jurnal Notarius*, Vol 17, No.1, hal.481.

³⁷ Kadek Julia Mahadewi, 2019, Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing diIndonesia, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol 6, Edisi 3, hlm.187.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak Sewa Untuk Bangunan menurut Pasal 44 UUPA dijelaskan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, jika ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sebagai uang sewa

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan menurut Pasal 46 UUPA mendefinisikan bahwa hak ini hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak tanah yang dimiliki seseorang tidak bisa digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, terutama jika penggunaannya mengakibatkan kerugian. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan kondisi dan karakteristik hak tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat serta negara.

D. Hak Atas Tanah Dalam Prespektif Islam

1. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Dalam ajaran Islam, kepemilikan tanah oleh individu tidak hanya diakui tetapi juga dijamin secara yuridis dalam konteks hubungan sosial. Pemilik tanah memiliki otoritas penuh atas tanah tersebut, memungkinkan mereka untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan (tassaruf) sesuai keinginan dan kebutuhannya. Hal ini tentunya berbeda dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi akad jual beli.³⁸ Kebebasan ini dibingkai dalam prinsip-prinsip hukum Islam, yang menekankan perlindungan terhadap harta atau kepemilikan (hifzu al-mal). Prinsip hifzu al-mal sendiri merupakan salah satu dari lima prinsip pokok atau al-kulliyat al-khams yang berfungsi sebagai landasan dalam melindungi dan menjaga kesejahteraan umat, baik dalam aspek materi maupun hak individu. Dengan demikian, dalam Islam, kepemilikan

³⁸ Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al-Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, 1996, hal.107

tanah tidak hanya dianggap sebagai hak yang sah tetapi juga dilindungi dan dihargai sebagai bagian dari upaya menciptakan kemaslahatan dalam masyarakat.

Harta (al-maal) merujuk pada segala sesuatu yang dapat dianggap sebagai kekayaan, terlepas dari bentuknya. Sementara itu, sebab kepemilikan (sabab at-tamalluk) adalah faktor yang memungkinkan seseorang untuk memiliki suatu harta yang sebelumnya bukan miliknya. Adapun faktor-faktor atau cara-cara kepemilikan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Menghidupkan tanah mati
- 2) Berburu
- 3) Makelar (samsara) dan Pemandu
- 4) Mudharabah
- 5) Musaqat
- 6) Ijarah
- 7) Warisan

Kepemilikan atas benda yang mubah dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu dengan cara ihya al-mawat (menghidupkan lahan mati), mendapatkan izin atas sumber daya tambang dan benda yang terkubur di dalam tanah, memperoleh benda yang statusnya mubah, serta kepemilikan melalui kegiatan berburu.

2. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dalam hukum Islam, seorang imam dapat memberikan izin kepada mereka yang ingin membuka lahan baru, namun izin ini dapat dibatasi hanya sebatas hak untuk memanfaatkan lahan (haaq al-intifa), tanpa memberikan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Pemanfaatan lahan mati pun dibatasi sesuai aturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Pada dasarnya, tanah yang terlantar memiliki status sebagai milik kolektif masyarakat.³⁹ Pentingnya pengaturan dalam manajemen kepemilikan, khususnya terkait legalitas hak atas tanah yang didukung dengan bukti otentik secara yuridis, telah dicontohkan oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

³⁹ Utsmai, *Al-Fikr al-Islami*, hal. 66

Proses pencatatan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dalam bentuk pembuatan akta tanah menegaskan adanya tindakan hukum yang mengikat bagi pemegang hak milik atas tanah. Selain itu, pencatatan ini juga memiliki fungsi preventif untuk menghindari konflik atau sengketa terkait kepemilikan di masa mendatang. Dalam pandangan ilmu fiqih, ketentuan mengenai kewajiban mencatat transaksi pertanahan di hadapan hukum negara didasarkan pada prinsip sadd al-zariah, yaitu upaya untuk menutup atau mencegah potensi kemudharatan atau dampak buruk yang bisa muncul. Prinsip ini berlandaskan pada kaidah fiqih yang menyatakan bahwa mencegah bahaya atau dampak negatif lebih diutamakan daripada menarik kemaslahatan atau keuntungan. Dengan demikian, pencatatan ini tidak hanya mengesahkan kepemilikan, tetapi juga berperan sebagai langkah hukum yang mendukung terciptanya kemaslahatan umum melalui pencegahan terhadap kemungkinan sengketa di kemudian hari.

3. Pencabutan Hak Milik Atas Tanah

Prinsip Hukum Islam mendasarkan prinsip kepemilikan pada perpindahan hak yang bersifat suka rela, sebagaimana dijelaskan di dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 :

إِنَّ أَنْفُسَكُمْ تُفْتَلُونَ وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْوَالُ الَّذِينَ يَأْتِيهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu"

Meski demikian, dalam kondisi tertentu, pencabutan hak milik dari pemiliknya dimungkinkan meski tanpa persetujuan penuh jika itu untuk kemaslahatan umum, terutama untuk mencegah dampak negatif yang jauh lebih besar daripada manfaat yang bersifat khusus dan individual. Masalah hukum mengenai pengalihan hak milik pribadi menjadi kepemilikan masyarakat (ta'mim)⁴⁰ sering menjadi topik perdebatan di kalangan ulama. Status hukum terkait pengalihan hak ini dapat berbeda, tergantung pada situasi dan kondisi yang melingkupinya. Pada dasarnya, Islam mengakui hak milik

⁴⁰ Nabil Ahmad Syaibani, Qamus al-Syaibani Li Ulum al-idrat, Kurki, Bahrain, 2004, hlm.570

individu, sehingga pencabutan hak milik pribadi dianggap tindakan yang tidak dibenarkan, baik oleh negara atas hak individu maupun oleh individu atas kepemilikan masyarakat.

E. Tahap Tahap Pendaftaran Tanah

Tahapan pendaftaran tanah telah disampaikan di dalam Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu :

- a. Penetapan Lokasi kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap
- b. Pembentukan panitia adjudikasi percepatan
- c. Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah
- d. Pembuktian hak serta pembukuan hak atas tanah
- e. Penerbitan sertifikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat

Tahapan pendaftaran tanah dijelaskan lebih lanjut oleh Florianus SP Sangsun yaitu adalah :

1. Penetapan lokasi oleh menteri atas usul kepala kantor wilayah
2. Persiapan, peta dasar berbentuk peta garis atau foto harus didiapkan oleh kepala kantor pertanahan
3. Pembentukan panitia adjudikasi

Didalam melakukan proses pendaftaran tanah pertama kali diperlukan adanya Adjudikasi⁴¹, dan di dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Susunan dari panitia Adjudikasi adalah :

- a. Ketua panitia yang merekap anggota, yang dijabat oleh pegawai badan pertanahan nasional
- b. Anggota yang terdiri dari :
 - 1) Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah

⁴¹ Andi Amalia Handayani, Yusriyadi, 2019, Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Jurnal Notarius, Vol 12, No.1.

- 2) Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak hak atas tanah
 - 3) Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan
 - 4) Keanggotaan Panitia Ajudikasi ditambah dengan anggota dalam penilaian data yuridis mengenai bidang bidang tanah di wilayah yang bersangkutan
 - 5) Panitia Ajudikasi dibantu oleh petugas pengukuran dan pemetaan satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
4. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah
 5. Penyuluhan Wilayah
Wilayah wilayah yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah harus dilakukan penyuluhan oleh kepala kantor pertanahan dibantu panitia adjudikasi yang bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak tau kuasanya, atau pihak lain yang berkepentingan.
 6. Pengumpulan Data Fisik
Pemasangan tanda tanda batas dan pengukuran dan penetapan bidang tanah. Lalu diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
 7. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis
Pengumpulan alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, baik tertulis atau tidak tertulis berupa keberatan saksi atau keterangan yang bersangkutan kepada panitia adjudikasi
 8. Pengumuman Data Fisik dan Yuridis dan Pengesahannya
 - a) Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan
 - b) Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan

- c) Jika di dalam jangka waktu pengumuman ada pihak yang menyampaikan keberatan mengenai data fisik dan yuridis yang diumumkan, maka ketua panitia adjudikasi berusaha untuk agar yang keberatan diajukan diselesaikan secara mufakat
 - d) Jika pada penyelesaian secara mufakat membuahkan hasil, maka dibuatka berita acara penyelesaian
 - e) Jika pada penyelesaian secara mufakat tidak membuahkan hasil, ketua panitia adjudikasi memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan ke pengadilan
 - f) Saat dalam jangka waktu oengumuman berakhir, data fisik dan yuridis disahkan dengan berita acara
 - g) Jika setelah selesainya jangka waktu pengumuman masih terdapat ketidaklengkapan data fisik maupun yuridis, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal hal yang belum lengkap
9. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak
- a) Setiap hak atas bidang tanah baik yang alat buktinya lengkap maupun yang tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan, oleh ketua panitia adjudikasi ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan catatan tertentu
 - b) Hak atas tanag yang bukti kepemilikannya tidak diketahui tetapi telah dibuktikan kenyataan penugasan fisiknya selama 20 tahun oleh ketua panitia adjudikasi diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu
10. Pembukuan hak, hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan ruah susun di daftar dengan membukukannya denan buku tanah yang di dalamnya tercantum data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan.
11. Penerbitan Sertifikat
- Sertifikat dikeluarkan untuk kepentingan pemilik hak yang bersangkutan, berdasarkan data fisik dan yuridis yang telah terdaftar

dalam buku tanah. Apabila dalam buku tanah terdapat catatan yang berkaitan dengan data yuridis atau fisik, maka penerbitan sertifikat akan ditunda sampai catatan tersebut dihapus. Jika bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama individu atau badan hukum yang memperolehnya dengan itikad baik dan telah menguasainya secara nyata, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat mengklaim haknya jika dalam jangka waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat atau Kepala Kantor Pertanahan terkait, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.⁴²



⁴² Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm 39 52.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati

Kabupaten Pati memiliki 21 kecamatan dan 401 desa dengan luas tanah mencapai 150.368 hektare, dengan 58.348 hektare lahan sawah dan 92.020 hektare lahan bukan sawah. Pemerintah Kabupaten Pati memiliki tujuan untuk membagikan sertifikat tanah sebanyak 913.555 bidang pada akhir 2024 dengan melalui program PTSL yang diadakan. Dan dari total bidang tanah tersebut, sebanyak 611.231 lembar atau 67 persen telah bersertifikat, sementara 302.324 lembar atau 33 persen masih belum bersertifikat.

Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati adalah desa yang masyarakatnya memiliki mata pencahariannya sebagian besar merupakan petani. Di desa ini pun terdapat luas tanah sekitar 215 hektar, kegunaan tanah tersebut diantaranya 70% digunakan untuk lahan pertanian dan perkebunan serta 30% lainnya digunakan untuk perkampungan/pemukiman.

Instansi desa adalah instansi yang bertanggung jawab atas tugas tugas pokok dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat desa. Salah satu pelayanan yang diperlukan di desa adalah pelayanan tentang bidang pertanahan. Di Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati ini Sebagian besar masyarakat masih menggunakan Buku C untuk menjadi alat bukti kepemilikan tanah mereka, masyarakat masih menganggap kepemilikan Buku C sudah cukup sebagai alat bukti kepemilikan dan juga sebagai dasar untuk proses pembuatan hukum dan peralihan hak ataupun juga sebagai jaminan.

Kepala desa merupakan penyelenggara segala urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat yang berada di desa termasuk juga dalam urusan pertanahan yang berada di desa. Penyelenggaraan Pemerintahan Desa menganut pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, dan juga menganut Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2019 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6

Tahun 2014 tentang Desa. Pada pasal 19 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 mengenai desa diatur kewenangan desa meliputi⁴³ :

- a. Kewenangan berdasarkan hak asal usul
- b. Kewenangan lokal berskala desa
- c. Kewenangan yang ditugaskan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota
- d. Kewenangan lain yang ditugaskan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi, atau pemerintah daerah kabupaten/kota sesuai ketentuan peraturan perundang undangan

Kepala desa memiliki peran strategis dan kedudukan penting dalam sistem pemerintahan di tingkat desa. Sebagai pemimpin, kepala desa bertanggung jawab atas kelancaran seluruh proses pemerintahan desa dan menjadi tokoh utama dalam mengarahkan pelaksanaan tata kelola pemerintahan setempat. Selain menjalankan tugas-tugas pemerintahan dan pembangunan, kepala desa juga memiliki kewajiban yang mencakup pengelolaan berbagai urusan kemasyarakatan, seperti memelihara ketertiban umum, memastikan keamanan warga, serta menciptakan suasana yang kondusif bagi kehidupan bermasyarakat. Dengan perannya tersebut, kepala desa tidak hanya bertindak sebagai pengambil keputusan administratif, tetapi juga sebagai pemimpin yang membina hubungan harmonis di antara masyarakat dan memastikan pembangunan desa berjalan sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi warganya.

Salah satu tugas yang harus dilaksanakan yaitu dalam hal urusan pemerintahan desa ialah mengatur transaksi tanah yang ada di daerahnya. Dikarenakan setiap tanah yang ada di desa itu memerlukan adanya kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah dan bagi masyarakat yang belum memiliki hak atas tanah tersebut yang bisa didapatkan melalui cara pendaftaran tanah.⁴⁴

Kedudukan kepala desa mempunyai tugas tugas sendiri dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana disebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18

⁴³ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

Tahun 2021 tugas kepala desa dalam penerbitan surat pendaftaran tanah masih relevan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal Pasal tersebut yakni:

Pasal 8 menyebutkan :

1. Di dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk
2. Susunan panitia adjudikasi terdiri dari :
 - a. Ketua panitia merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai BPN (Badan Pertanahan Nasional)
 - b. Anggota lainnya terdiri dari :
 - 1) Pegawai anggota Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan di dalam bidang pendaftaran tanah
 - 2) Pegawai anggota Badan Pertanahan Nasional yang memiliki pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah
 - 3) Kepala desa/kelurahan yang bersangkutan
 - c. Panitia Adjudikasi dapat ditambah dengan anggota yang diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan
 - d. Di dalam menjalankan tugasnya Panitia Adjudikasi dibantu oleh satuan tugas ukur dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang diatur oleh menteri

Dan pasal pasal lainnya yang menjelaskan kedudukan kepala desa yang ditinjau melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni:

1. Pasal 7 ayat 2 menjelaskan untuk desa desa yang terdapat di wilayah terpencil, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Kepala Desa sebagai PPAT sementara
2. Pasal 8 ayat 2 menjelaskan kepala desa sebagai Panitia Adjudikasi dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah
3. Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 menjelaskan kepala desa berwenang dalam membuat surat keterangan yang berfungsi untuk menguatkan bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang tanah

4. Pasal 24 ayat (2) huruf b dan pasal 26 ayat 2 menjelaskan bahwa kepala desa berwenang dalam membuat riwayat tanah atau asal usul keterangan tanah sebelum tanah tersebut didaftarkan untuk dibuatkan sertifikat hak atas tanah
5. Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 2 menjelaskan bahwa teruntuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa

Peranan kepala desa diatas adalah peranan kepala desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dengan sistematis. Selain itu adapun peranan kepala desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik ialah sebagai sosialitator atau sebagai penyuluh. Pada pendaftaran tanah secara sporadik pihak yang berkepentingan lah yang akan datang mendaftarkan tanahnya sendiri dengan alasan kepentingan tertentu, dari sini peranan kepala desa sebagai sosialitator atau sebagai penyuluh adalah melakukan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat terkait bidang pertanahan. Dalam proses penyuluhannya kepala desa bisa bekerja sama dalam memberikan penyuluhan dengan jajarannya, perwakilan Badan Pertanahan Nasional, tokoh masyarakat atau bisa dengan aparat setempat seperti babinsa, karang taruna, RT dan RW.⁴⁵

Dalam perihal pendaftaran tanah, salah satu program yang diadakan oleh pemerintah ialah Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) adalah program yang dilakukan oleh kementerian agrarian dan tata ruang / badan pertanahan nasional di seluruh Indonesia, tidak terkecuali kantor pertanahan di Kabupaten Pati. Program ini awal kali dimulai pada tahun 2017 hingga saat ini pada tahun 2024. Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sisitematik Lengkap) ini menysasar seluruh lapisan masyarakat dan tidak terkecuali, terkhusus di Kawasan yang dimana rentan terhadap sengketa dikarenakan masyarakatnya yang masih belum memiliki sertifikat. Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) ini merupakan program pemerintah yang harus dilaksanakan dengan baik dan harus mencapai target yang telah ditentukan oleh pemerintah. Karena adanya sertifikat sangatlah penting sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut.

Pendaftaran tanah di Kabupaten Pati sendiri sudah menggunakan sistem pendaftaran PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). PTSL di Kabupaten Pati sendiri sudah mulai

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

dilaksanakan mulai dari tahun 2017, dan ditargetkan selesai pada tahun 2025. meskipun di Kabupaten Pati sudah menggunakan metode PTSL dalam mendaftarkan tanahnya namun ada beberapa desa dan kecamatan yang masih mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Salah satunya pada Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso, di desa ini sendiri masih mendaftarkan tanahnya secara sporadik dimana pihak yang berkepentinganlah yang mendaftarkan tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Purwodadi, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati, masih belum optimal karena masih terdapat sejumlah masyarakat yang belum mendaftarkan tanah milik mereka. Hal ini terjadi karena sebagian warga masih minim pengetahuan terkait pentingnya pendaftaran tanah serta prosedur yang harus ditempuh. Di Desa Purwodadi, upaya pemberitahuan tentang adanya program pendaftaran tanah baru sebatas disampaikan melalui Ketua RT dan RW setempat. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan beberapa warga, dapat disimpulkan bahwa hambatan utama yang menyebabkan masyarakat belum mendaftarkan tanahnya adalah keterbatasan informasi yang mereka peroleh terkait mekanisme pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penting bagi pihak terkait untuk meningkatkan sosialisasi dan edukasi mengenai pendaftaran tanah, agar masyarakat lebih memahami manfaat serta tata cara pendaftaran, sehingga proses pendaftaran tanah dapat berjalan lebih lancar dan mencakup seluruh wilayah desa.

Urgensi pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Purwodadi, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati, sangat penting untuk diperhatikan agar seluruh pemilik tanah di wilayah tersebut dapat memperoleh jaminan kepastian hukum atas lahan yang mereka miliki.⁴⁶ Melalui program pendaftaran ini, setiap pemilik tanah akan mendapatkan sertifikat hak milik yang sah. Sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat serta memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Dengan adanya sertifikat hak milik, status kepemilikan tanah menjadi lebih jelas dan terjamin, sehingga dapat melindungi pemilik dari potensi konflik atau sengketa tanah di masa mendatang.

Pendaftaran tanah sendiri juga dapat memiliki beberapa kegunaan baik itu bagi masyarakat sendiri dan juga bagi pemerintah, adapun beberapa kegunaan yang bisa didapat dalam melakukan pendaftaran tanah ialah:

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

1. Bagi Masyarakat :

- a. Keberadaan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah sangat mempermudah proses peralihan hak, karena pemegang hak hanya perlu membawa sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional, disertai dengan persyaratan administratif lainnya yang diperlukan. Dengan adanya sertifikat yang sah, Badan Pertanahan Nasional dapat melakukan verifikasi secara langsung terhadap keabsahan hak tersebut. Proses pencatatan dan pembukuan peralihan hak dapat dilakukan lebih cepat dan efisien, karena sertifikat memberikan informasi yang akurat tentang status fisik dan yuridis tanah, sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa atau tumpang tindih kepemilikan. Hal ini membuat Badan Pertanahan Nasional dapat menyelesaikan proses peralihan hak dengan lebih mudah dan tanpa hambatan yang berarti, yang pada akhirnya mendukung kejelasan dan kepastian hukum atas tanah yang dialihkan.
- b. Ketentuan hukum ini memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam mendapatkan hak milik atas tanah dengan mengurangi kekakuan dalam proses perolehan dan pembuktian hak atas tanah. Secara khusus, peraturan ini mempermudah pembuktian kepemilikan melalui ketentuan yang tertuang dalam Pasal 7 dan Pasal 24. Misalnya, Pasal 7 memungkinkan kepala desa untuk berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah-wilayah terpencil, sehingga masyarakat di daerah tersebut tidak perlu menempuh jarak jauh hanya untuk mendapatkan tanda tangan pejabat. Hal ini mempercepat proses administratif dan mengurangi hambatan geografis yang sering menjadi tantangan bagi masyarakat pedesaan. Lebih lanjut, Pasal 24 memberikan peluang bagi mereka yang tidak memiliki alat bukti formal kepemilikan tanah untuk mendaftarkan tanahnya berdasarkan penguasaan yang telah dilakukan dengan itikad baik selama setidaknya 20 tahun, selama tidak ada pihak lain yang mengajukan klaim atau keberatan terhadap penguasaan tersebut. Selain itu, bagi masyarakat yang tidak memiliki bukti tertulis, ketentuan ini memberikan kemudahan pendaftaran dengan keterangan saksi yang dapat dipercaya dan memiliki reputasi baik di masyarakat. Keterangan ini kemudian akan diverifikasi oleh panitia adjudikasi guna memastikan validitas klaim. Dengan adanya ketentuan ini, masyarakat

yang kesulitan menyediakan bukti kepemilikan formal tetap memiliki kesempatan untuk memperoleh pengakuan hukum atas tanah yang mereka miliki, serta mendapat perlindungan hukum yang lebih kuat.

- c. Masyarakat dapat mengakses data tentang tanah dengan lebih mudah karena adanya peluang untuk memanfaatkan teknologi canggih dalam proses pendaftaran tanah. Melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pemerintah memberikan ruang bagi penggunaan peralatan modern dalam pencatatan dan pengukuran tanah, yang membantu mempercepat dan meningkatkan akurasi informasi yang diperoleh. Penggunaan teknologi ini, seperti perangkat GPS, drone untuk pemetaan udara, dan sistem informasi geografis (SIG), memungkinkan data tanah tercatat dengan lebih detail dan akurat dibandingkan metode konvensional. Dengan demikian, masyarakat tidak hanya diuntungkan dengan proses yang lebih cepat dan efisien, tetapi juga mendapatkan jaminan bahwa data yang didapatkan lebih akurat. Hal ini menjadi langkah signifikan dalam memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta meminimalkan potensi sengketa di masa depan.

2. Bagi Pemerintah :

- a. Dengan semakin mudahnya masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, diharapkan akan terjadi lonjakan signifikan dalam jumlah permohonan pendaftaran dari berbagai kalangan di seluruh wilayah tanah air. Proses yang lebih sederhana dan akses yang lebih baik untuk mendaftar akan memungkinkan lebih banyak orang untuk mengurus hak atas tanah yang mereka miliki. Hal ini berarti bahwa pendaftaran tanah di setiap daerah akan dapat dilakukan dengan lebih cepat dan efisien, sehingga menciptakan suatu sistem yang lebih transparan dan terorganisir.
- b. Peningkatan jumlah pendaftaran tanah ini akan memberikan dampak positif terhadap penguatan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan terdaptarnya lebih banyak tanah, masyarakat akan memiliki bukti hukum yang jelas mengenai kepemilikan mereka, sehingga mengurangi potensi sengketa tanah di masa depan. Dalam konteks ini, cita-cita Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk menciptakan kepastian hukum dan pengakuan hak atas tanah diharapkan dapat terwujud dengan lebih baik. Dengan adanya sistem pendaftaran yang lebih efisien dan mudah diakses, masyarakat akan

lebih percaya diri dalam mengelola dan memanfaatkan tanah mereka, sekaligus mendukung pengembangan ekonomi yang berkelanjutan.

- c. Pemerintah dapat mempermudah dalam kebijaksanaan pada bidang pertanahan dikarenakan administrasi pertanahan lebih tertib.
- d. Mengurnagi kekhawatiran tentang adanya sengketa tanah. Tanah yang selama ini menjadi fokus perhatian masyarakat sering kali menimbulkan konflik, baik di antara individu maupun komunitas. Konflik ini umumnya muncul akibat ketidakjelasan mengenai pemilik tanah yang sebenarnya, yang sering kali disebabkan oleh lemahnya sistem pencatatan dan pendaftaran tanah. Ketika pemilik hak atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan jelas, potensi sengketa akan meningkat, mengakibatkan ketidakpastian hukum dan dampak sosial yang luas. Namun, dengan adanya kemudahan dalam memperoleh bukti kepemilikan atas tanah, masyarakat diharapkan dapat lebih termotivasi untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki. Proses pendaftaran yang lebih sederhana dan akses yang lebih baik untuk mendapatkan dokumen hak milik dapat memicu masyarakat untuk segera melakukan pendaftaran, sehingga kepemilikan tanah menjadi lebih transparan. Dengan demikian, ketika lebih banyak orang mendaftarkan tanah mereka, akan ada pengurangan signifikan dalam ketidakpastian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Hal ini tidak hanya akan mengurangi potensi konflik di masa depan tetapi juga memberikan rasa aman kepada pemilik tanah, serta memperkuat kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan lingkungan yang lebih aman dan stabil, masyarakat dapat lebih fokus pada pengembangan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan tanpa harus khawatir akan sengketa tanah yang dapat mengganggu kehidupan mereka.

Di samping itu, sertifikat hak milik ini juga akan sangat berguna jika suatu saat terjadi sengketa atau perselisihan mengenai kepemilikan tanah. Eksistensi pengakuan hak milik atas tanah dikuasai oleh UUPA yang diwujudkan secara konkrit dalam bentuk sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴⁷ Selain Hak Milik terkadang masyarakat juga

⁴⁷ Tuti Rezeki, 2018, Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Varia Hukum*, Vol 30, No.39, hlm. 1540.

mendaftarkan tanahnya untuk Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Berikut adalah perbedaan dari hak hak tanah tersebut:

Aspek	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
Pengertian	Hak Milik adalah hak yang paling kuat, penuh, dan dapat diwariskan yang dimiliki seseorang atas tanah ⁴⁸ , sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA).	Hak Guna Usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam tempo waktu yang paling lama yaitu 35 tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna Perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan ⁴⁹	Hak Guna Bangunan adalah hak yang memungkinkan seseorang untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya.	Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memanfaatkan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain ⁵⁰ .
Masa perlindungan	Maksimal paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang	Maksimal 25 tahun, diperpanjang 35 tahun dan diperbarui 25 tahun	Maksimal 30 tahun diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun untuk tanah negara dan hak pengelolaan	Maksimal 30 tahun diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun untuk tanah negara dan hak pengelolaan
karakteristik	Hak milik bersifat turun temurun tanpa Batasan waktu berakhir	HGU diperuntukkan khusus bagi kegiatan pertanian, perikanan atau peternakan	HGB ditujukan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah.	Pemanfaatan dan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan yang

⁴⁸ Indah Sari, Loc. Cit, hal 28

⁴⁹ Permadi, Loc. Cit, hal 46

⁵⁰ Rezky Ramadhan Rizal & Achmad Busro, Loc. Cit., hal 481

				diatur di dalam perjanjian atau keputusan pemberian.
--	--	--	--	--

Apabila pemilik tanah memiliki sertifikat yang sah, mereka akan lebih mudah menunjukkan bukti kepemilikan yang sah di mata hukum dan lebih terlindungi dari klaim pihak lain. Sertifikat tersebut menjadi dokumen resmi yang diakui negara dan memiliki kekuatan hukum, sehingga pemilik tanah dapat lebih tenang dalam mengelola atau mengembangkan lahannya. Hal ini juga memudahkan mereka dalam proses administrasi lainnya, seperti penggunaan tanah sebagai agunan atau warisan bagi ahli waris, yang juga membutuhkan bukti kepemilikan yang jelas dan sah.⁵¹

Dalam melakukan pendaftaran tanah ada beberapa syarat syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon, antara lain :⁵²

1. Formulir permohonan yang meliputi blanko ukur, sporadik, 201, dan permohonan tambahan yang lain yang telah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai
2. Surat kuasa (apabila dikuasakan)
3. Fotokopi identitas pemohon yang meliputi KTP, KK dan apabila dikuasakan, telah dicocokkan dengan aslinya
4. Bukti kepemilikan tanah (Buku C)
5. Fotokopi SPPT/PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya dan penyerahan bukti SSPD (BPHTB)
6. Melampirkan bukti SSP/PPH dengan ketentuan

Di Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati sendiri masih banyak masyarakat yang menggunakan Buku C untuk bukti kepemilikan tanah itu sendiri. Buku C sendiri dipegang/disimpan oleh kepala desa/sekertaris desa, peran kepala desa berkaitan

⁵¹ Endang Suprianti, Supriyadi Supriyadi, Zaenal Arifin, 2023, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Semarang Law Review, Vol. 4, No. 2, hlm.66

⁵² Raden Ari Setya Wibawa, 2024, Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Melalui Konversi Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Semarang, Jurnal Akta Notaris, Vol.3, No. 1, hlm.63

dengan proses peralihan hak tanah sangatlah penting mengingat kepala desa sendiri sebagai orang yang menyimpan Buku C milik masyarakat, dan dianggap mengetahui kondisi dan status tanah. Sehingga kepala desa memiliki peran pelayanan terhadap masyarakat sebagai berikut:⁵³

1. Kepala desa mencatat riwayat tanah/surat keterangan yang memuat asal usul perolehan pemilik sejak tahun yang tercatat pada Buku C
2. Kepala Desa memberikan keterangan mengenai status tanah, lalu dituangkan di dalam surat pernyataan tidak dalam sengketa atas tanah
3. Membuat surat keterangan riwayat tanah dalam akta akta yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan yang telah terjadi peralihan hak atas tanah
4. Memberikan kepada pihak pemohon sertifikat copy kutipan Buku C yang telah dilegalisir
5. Memeriksa, meneliti jika terjadi peralihan hak terhadap tanah
6. Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah diluar wilayah mereka, mengenai permintaan kutipan Buku C desa

Setelah memenuhi syarat syarat menurut PP No 24 Tahun 1997, selanjutnya adalah menyiapkan keterangan dan bukti berikut :

1. Identitas diri
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan bahwa tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan baik, diperlukan kelengkapan data fisik dan yuridis guna memastikan akurasi. Data yuridis yang diajukan harus sesuai dengan pengakuan pemilik tanah dan data yang tercatat di desa, seperti Buku C. Selain itu, riwayat tanah yang akan didaftarkan juga harus jelas, mencakup apakah tanah tersebut diperoleh melalui hibah, warisan, jual beli, atau pembagian hak bersama, sehingga dapat disesuaikan dengan kutipan dari Buku C. yang ada di desa, dalam kasus ini semua itu harus sama dengan kutipan Buku C yang ada di Kantor Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati.

⁵³ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

Buku C adalah dokumen yang dikelola oleh Kepala Desa atau Sekretaris Desa⁵⁴. Buku ini awalnya digunakan oleh petugas pemungut pajak untuk tujuan pembayaran pajak pada masa penjajahan Kolonial Belanda. Seiring waktu, Buku C berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah, mengingat tanah yang tercatat di dalamnya adalah tanah yang telah dikuasai selama bertahun-tahun atau memiliki silsilah kepemilikan yang jelas. Dengan informasi ini, notaris dan petugas dari kantor pertanahan dapat menentukan siapa yang memiliki hak atas tanah yang belum bersertifikat di desa tersebut. Buku C yang lengkap mencakup informasi sebagai berikut:⁵⁵

- a. Nomor Buku C
- b. Kohir
- c. Persil, yaitu adalah sebidang tanah yang memiliki batas batas tertentu atau yang biasa disebut dengan (blok)
- d. Kelas Desa, ialah suatu kelas tanah yang digunakan untuk menjadi pembeda diantara tanah darat (pekarangan) dan tanah sawah (pertanian) atau diantara tanah produktif dan non produktif, ini biasa terjadi pada saat ingin menentukan pajak yang akan dipungut
- e. Daftar Pajak Bumi yang terdiri dari Nilai pajak, Luasan Tanah dan Tahun Pajak
- f. Nama pemilik Buku C, nama ini ialah nama pemilik tanah dari awal hingga akhir
- g. Nomor urut pemilik
- h. Nomor bagian persil
- i. Stempel kepala desa/kelurahan

Buku C merupakan dokumen yang didapatkan dari kantor desa tempat tanah tersebut berada. Buku ini berfungsi sebagai bukti bahwa tanah yang dimiliki telah terdaftar di kantor desa atau kelurahan. Informasi tentang tanah yang diperoleh harus sesuai dengan data yang terdapat di Buku C, serta pengakuan dari pemilik tanah. Hal ini mencakup riwayat kepemilikan tanah yang akan didaftarkan.

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

⁵⁵ Tedjo Asmo Sugeng, 2017, FUNGSI BUKU LETTER C DESA DALAM KAITANNYA DENGAN BUKU KERAWANGAN DESA SEBAGAI LANDASAN YURIDIS DAN ALAT BUKTI AWAL ATAS PENGAKUAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH, *Jurnal Ilmiah Fenomena*, Vol 14, No. 2, hlm.1670.

Pihak yang memiliki kewenangan dalam melakukan pencatatan Buku C ialah perangkat desa/kelurahan, yang dilakukan secara aktif yang artinya perangkat desa secara otomatis mencatat peristiwa hukum yang terjadi pada tanah tersebut seperti hibah, jual beli, waris, dan sebagainya, bukan pemilik tanah yang datang ke kantor desa/kelurahan untuk mencatat keterangan tanah. Buku C sendiri merupakan perolehan dari pendataan sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yang mencakup kekuatan alat bukti diantaranya⁵⁶:

- a. Memuat hasil pendataan tanah yang dilakukan oleh kantor pajak sebagai bukti kepemilikan tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria
- b. Catatan-catatan yang ada pada Buku C digunakan sebagai acuan untuk Kepala Desa yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan dan juga pembayaran pajak
- c. Buku C berfungsi sebagai pedoman untuk mengetahui status tanah
- d. Buku C berfungsi untuk mengetahui riwayat kepemilikan tanah
- e. Buku C berfungsi sebagai catatan-catatan apabila terjadinya peralihan hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.

Apabila bukti kepemilikan tanah yang dimiliki masyarakat tidak lengkap atau bahkan tidak ada sama sekali, masyarakat dapat melengkapinya dan membuktikannya melalui surat pernyataan tertulis yang menyatakan pemilikan atau penguasaan fisik atas bidang tanah dengan itikad baik oleh pihak yang bersangkutan. Di samping itu, surat pernyataan tersebut harus mencakup informasi tentang penguasaan fisik yang telah berlangsung selama 20 tahun secara terus-menerus, termasuk hak yang diperoleh dari pendahulu. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pihak yang bertugas dalam mencatat setiap terjadinya perubahan terhadap tanah yang ada di desa adalah kepala desa, dalam hal ini kepala desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati selalu mencatat jika terjadi perbuatan hukum pada tanah yang ada di desa baik itu peralihan hak seperti jual beli, waris, hibah sehingga setiap perbuatan hukum yang terjadi pada tanah di desa bisa dilaporkan kepada kantor pertanahan.

Pada pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati ini telah berkerjasama dengan PPAT. Baik secara individu atau pemohon nantinya akan bekerjasama dengan PPAT dalam mengurus pendaftaran tanah

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

tersebut. Pada kantor pertanahan, mekanisme dalam permohonan pendaftaran hak dan pengukuran digabung menjadi satu kali proses. Sehingga setelah tanah diukur maka terbitlah peta bidang dan pemohon bisa mengajukan berkas permohonan atau konversi, dengan cara ini maka dapat mengetahui kepastian luas, batas batas bidang tanah.⁵⁷

Pada persyaratan dalam pembuatan akta PPAT, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon diantaranya :⁵⁸

1. Foto copy identitas pemilik tanah, Kartu Keluarga (KK)
2. Alat bukti kepemilikan berupa Buku C, akta peralihan hak jual beli, hibah, dan waris (akta akta yang belum didaftarkan tetapi sudah terjadi peralihan)
3. Surat keterangan waris yang diketahui oleh kepala desa, camat, Penetapan Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama tentang pembagian warisan
4. Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa
5. Surat keterangan tanah (riwayat tanah)
6. foto copy identitas KTP
7. Foto copy identitas ahli waris
8. Foto copy surat kematian
9. Foto copy SPPT-PBB
10. Bukti pembayaran pajak SSP dan BPHTB

Apabila semua syarat tersebut telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya pada pasal 24 ayat 1 huruf k, yang membahas hak-hak lama yang harus dibuktikan melalui dokumen tertulis, maka proses pembuatan akta oleh PPAT diatur dalam pasal 101 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Hal ini berkaitan dengan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

1. Harus dihadiri oleh kedua belah pihak/jika ahli waris semua harus hadir/adanya surat kuasa secara notariil, dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum
2. Meneliti dokumen-dokumen sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sebagaimana telah dijelaskan di atas

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

⁵⁸ Riza Hasmi, 2022, Pemenuhan Syarat Formil dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik, *Jurnal culty of Law*, Lambung Mangkurat University, Vol 4, No.1, hlm.91.

3. Pembacaan akta yang dilakukan di hadapan para pihak/semua ahli waris dihadapan PPAT sekaligus melakukan penandatanganan
4. Diperlukannya 2 (dua) orang saksi untuk memberikan kewsaksian, mengenai kehadiran para pihak dan keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan di dalam akta
5. Pengesahan akta lalu dilanjutkan dengan memberikan salinan kepada pihak penghadap, serta mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan guna mendapatkan hak atas tanah.

Jika masyarakat sudah mendapatkan bukti peralihan hak berupa akta yang telah disahkan tersebut, seharusnya diajukan permohonan hak ke kantor pertanahan, tetapi pada kenyataannya banyak masyarakat yang jika telah memperoleh akta dari PPAT maka mereka menganggap bahwa tanah tersebut sudah memiliki kedudukan yang pasti dan tidak melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan. Hal ini jelas tidak benar, karena akta dari PPAT sendiri masih belum memiliki kedudukan yang kuat sebagaimana dengan Sertifikat Hak Milik, maka dari itu masyarakat tetap harus mendaftarkannya ke kantor pertanahan.⁵⁹

Proses pendaftaran tanah di Indonesia saat ini menghadapi berbagai tantangan dan kendala yang cukup kompleks. Beragam hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini telah menjadi isu yang umum ditemui di banyak daerah. Di samping itu, banyaknya peraturan terkait pertanahan di Indonesia dianggap masih belum memadai untuk mengatur berbagai permasalahan yang muncul di lapangan. Oleh sebab itu, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji pendaftaran tanah pertama kali di Desa Purwodadi, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati, guna memahami langkah-langkah yang dilakukan dan hambatan yang dihadapi. Dalam proses ini, Buku C dijadikan sebagai bukti kepemilikan lahan, dan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan secara sporadik. Pendekatan sporadik ini dipilih sebagai salah satu metode untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dimiliki warga desa dan diharapkan dapat membantu mengatasi permasalahan administrasi pertanahan yang ada di wilayah tersebut..

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan yang dilakukan pertama kali untuk mendaftarkan tanah dengan melibatkan satu atau beberapa objek tanah di suatu wilayah desa atau bagian dari wilayah desa, baik melalui pengajuan individu maupun secara kolektif.

⁵⁹ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

Pendaftaran ini dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pemohon yang memiliki hak atas objek tanah tersebut atau kuasanya yang diberikan wewenang untuk mengurus proses pendaftaran.⁶⁰ Proses ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mendokumentasikan hak kepemilikan tanah secara resmi, dengan mengacu pada prosedur yang ditetapkan dalam aturan pertanahan agar pemohon memiliki jaminan hukum atas kepemilikan tanah yang sah..

Di Desa Purwodadi, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik, artinya proses ini dilaksanakan oleh individu atau pihak yang memiliki kepentingan langsung atas tanah yang didaftarkan. Proses pendaftaran tersebut memanfaatkan Buku C, sebuah catatan administrasi yang disimpan di desa dan mencatat informasi penting terkait kepemilikan tanah. Data dari Buku C kemudian diajukan kepada kantor pertanahan setempat sebagai langkah formal dalam proses pendaftaran. Tujuan utama dari pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga mereka memiliki bukti sah kepemilikan yang diakui oleh negara. Dengan adanya bukti kepemilikan yang sah, masyarakat mendapatkan perlindungan hukum, yang menjadi dasar kuat untuk menghindari konflik atau sengketa tanah di masa depan. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik tidak hanya berfungsi sebagai alat pengakuan kepemilikan oleh negara tetapi juga berperan dalam menjaga ketertiban dan kejelasan status kepemilikan tanah di lingkungan masyarakat.⁶¹

Sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Kepala Desa Purwodadi, pendaftaran tanah pertama kali yang menggunakan Buku C sebagai dasar data kepemilikan dilaksanakan dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam pelaksanaannya di Kabupaten Pati sendiri mulai mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah secara elektronik pada bulan Januari 2024, meskipun peraturan tersebut diterbitkan pada tahun 2021 tetapi dalam pelaksanaannya tergantung pada kebijakan kantor pertanahan masing masing kabupaten. Alur pada pelaksanaan pendaftaran tanah masih sama seperti peraturan sebelumnya, namun pada hasil yang membedakan.

⁶⁰ Hasan Samana, A. N., 2013, PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES., *Jurnal Notarius*, Vol 4 No.1, pp. 20

⁶¹ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memperbarui beberapa peraturan yang ada di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain:

Pembaharuan Peraturan Perundang Undangan

No	PP No 24 Tahun 1997	PP No 18 Tahun 2021
1	Pasal 1 ayat 4 (Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.)	Pasal 10 (Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara arau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri.)
2	Pasal 12-13 (pelaksanaan pendaftaran tanah)	Pasal 84-85 (Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik)
3	Pasal 17 (Penetapan batas bidang tanah)	Pasal 87 (Percepatan pendaftaran tanah)
4	Pasal 26 (Pengumuman 30 hari secara sistmatik, dan 60 hari secara sporadik)	Pasal 88 (Pengumuman 14 hari secara sistematik, 30 hari secara sporadik)

Pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Purwodadi melibatkan tahapan-tahapan tertentu sesuai dengan pedoman dalam peraturan tersebut untuk memastikan bahwa setiap langkahnya memenuhi syarat hukum yang berlaku.

Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Desa Purwodadi, Buku C digunakan sebagai dasar pencatatan yang memerlukan peran aktif dari pemerintah desa untuk mengkoordinasikan data kepemilikan yang ada, serta bekerja sama dengan kantor pertanahan. Langkah ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum yang lebih kuat bagi para pemilik tanah di wilayah tersebut. Adapun alur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Desa Purwodadi dengan memanfaatkan Buku C adalah sebagai berikut.:

1. Pada tahap persiapan, pemohon berkonsultasi pada pihak desa tentang bagaimana prosedur persyaratan dokumen, yang diperlukan pada pelaksanaan pendaftaran. Dokumen seperti alat bukti seperti kutipan Buku C yang berada di desa maupu peralihan hak seperti jual beli, hibah, waris, dalam hal ini Kepala Desa membantu melayani masyarakat dengan cara memberikan keterangan atau surat riwayat tanah dan pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa yang telah diketahui oleh kepala desa.
2. Kemudian pemohon melakukan pengumpulan data dan dokumen yang diperlukan agar pada proses pendaftaran tanah dilakukan pemberkasan. Dokumen dokumen tersebut mencakup :
 - a) Kutipan atau fotokopi alas hak Buku C desa yang telah ditanda tangani oleh kepala desa atau lurah sesuai letak tanah yang dimohon

- b) Fotokopi surat kematian apabila nama yang tercatat di dalam Buku C telah meninggal
 - c) Fotokopi KTP dan KK atas nama yang tercatat di dalam Buku C
 - d) Fotokopi KTP dan KK ahli waris apabila nama yang tercatat di dalam Buku C telah meninggal
 - e) Foto copy KTP KK pemohon
 - f) SPPT PBB tahun berjalan
3. Pemeriksaan dan penelitian dokumen yang dilakukan oleh PPAT dengan kelengkapan data pemohon
 4. Pemohon melengkapi berkas persyaratan untuk pemberkasan dokumen
 5. Pemberkasan dan penandatanganan berkas untuk memperoleh peta bidang sementara dan surat ukur yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan guna pengajuan permohonan pengukuran, meliputi :
 - a) Foto copy identitas KTP pemilik tanah
 - b) Bukti kepemilikan tanah
 - c) Legalisir kutipan Buku C desa
 - d) Surat keterangan tanah tidak sengketa dan riwayat tanah dari desa
 - e) Bukti pelunasan SPPPT-PBB berjalan
 - f) Bukti pembayaran BPHTB dan SSP/PPH
 - g) Dokumen surat kuasa apabila diperlukan
 - h) Dokumen pernyataan ahli waris jika nama yang berada di Buku C telah meninggal
 - i) Dokumen persetujuan pemilik dan telah dipasangnya tanda batas
 - j) Dokumen surat pernyataan penguasaan fisik atas bidang tanah

Setelah melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi guna memperoleh peta bidang sementara dan surat ukur dari kantor pertanahan, kantor pertanahan akan melakukan :

- a) Memeriksa surat surat permohonan beserta dengan persyaratan persyaratan yang telah ditentukan, jika telah memenuhi dengan ketentuan maka akan diberikan surat keputusan mengenai usulan pengukuran
- b) Pengukuran dan penetapan titik titik dasar teknik dan menetapkan titik titik dasar

- c) Melakukan pengukuran dengan pemetaan dasar pendaftaran tanah dengan skala 1:1000 atau lebih untuk perkotaan, skala 1:2500 atau lebih untuk pedesaan/pertanian dan skala 1:10000 untuk perkebunan
- d) Bidang-bidang tanah yang telah diberi nomor identifikasi bidang (NIB) ditetapkan, lalu diberi peta bidang yang memuat:
 - 1) Nomor urut dan Nomor Identifikasi Bidang
 - 2) Obyek Lokasi, Desa, Kecamatan, dan Kota
 - 3) Peta, tanda-tanda batas sesuai dengan PMNA, luas tanah, dan keadaan tanah

Peta bidang yang telah dibuat ini adalah merupakan tanda bukti hak, tetapi peta bidang hak ini merupakan peta bidang yang baru sehingga dipergunakan untuk keperluan permohonan guna mengetahui hak atau luas tanah

- 6. Pengukuran dilakukan guna mendapat kepastian luas objek bidang tanah yang akan didaftarkan, hal ini perlu dilakukan guna mengetahui luasan secara pasti dari obyek bidang tanah, batas-batas tanah yang akan dijadikan sebagai acuan dalam input berkas pendaftaran. Data fisik juga harus diserahkan dan dianalisis melalui pengukuran dan pemetaan seperti :
 - a) Pembuatan peta bidang pendaftaran dasar
 - b) Penetapan batas-batas bidang tanah, setelah batasan diketahui lalu diukur, digambar pada peta dasar pendaftaran lalu diberikan penomoran yang disebut dengan Nomor Induk Bidang Tanah (NIB)
- 7. Petugas pengukur melaksanakan sejumlah tugas penting dalam proses pengukuran tanah. Pertama, mereka menetapkan batas-batas area tanah yang akan diukur secara rinci, kemudian menggambar ukuran tanah tersebut agar sesuai dengan data lapangan. Setelah itu, mereka menandai titik-titik batas yang telah ditetapkan dan memasang patok sebagai penanda di setiap sudut tanah untuk memperjelas batas kepemilikan secara fisik. Setelah lokasi dan batas tanah ditentukan dengan tepat, mereka memetakan area tanah tersebut dan membuat daftar tanah yang relevan. Nomor pendaftaran kemudian dicantumkan pada peta pendaftaran untuk keperluan administrasi lebih lanjut, seperti pendaftaran hak atas tanah, pembuatan surat ukur, serta untuk penyusunan peta bidang tanah yang akan menjadi bagian dari dokumen resmi hak kepemilikan.

8. Setelah selesai melakukan pengukuran, pemohon diharapkan untuk mengumpulkan Data fisik dan data yuridis untuk diteliti oleh Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang memiliki tugas:

- a) Meneliti data yuridis tanah apabila ditemukan data yang tidak lengkap dengan alat bukti tertulis
- b) Melakukan pemeriksaan obyek guna membuktikan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon
- c) Mencatat sanggahan-sanggahan atau keberatan dan hasil penyelesaian
- d) Menarik kesimpulan berkaitan dengan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan
- e) Mengisi daftar isian 201(dokumen yang berisi data penelitian yuridis serta penetapan batas lahan oleh BPN)

Bagi pemohon yang memiliki alat bukti berupa peralihan hak seperti jual beli, waris, dan hibah yang telah dibuat oleh PPAT maka dalam pengajuan data yuridis diperlukan persyaratan seperti:

- 1) Penyerahan dokumen keaslian alat bukti kepemilikan oleh pemohon (pemilik tanah) antara lain:
 - a) Fotokopi KTP
 - b) Legalisir kutipan Buku C desa
 - c) Alat bukti kepemilikan seperti peralihan hak atas jual beli, waris dan hibah
 - d) Surat pernyataan dari desa bahwa tanah tersebut tidak sengketa serta riwayat tanah
 - e) SPPT-PBB tahun berjalan
 - f) Bukti pelunasan BPHTB dan PPH
- 2) Pada penelitian dokumen yang diserahkan oleh pemohon dan bukti kepemilikan tertulis telah lengkap maka dilanjutkan oleh Panitia A yang terdiri dari:
 - a) Kepala Seksi Hak Atas Tanah merangkap sebagai Ketua/Anggota
 - b) Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merangkap sebagai Anggota
 - c) Kasi Penguasaan Tanah merangkap sebagai Anggota

- d) Kasi Penatagunaan Tanah merangkap sebagai Anggota
 - e) Kepala Desa merangkap sebagai Anggota
 - f) Staf Pendaftaran Hak merangkap sebagai Anggota/Sekretaris
- 3) Setelah melakukan penelitian data yuridis selesai, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang telah diisi kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.
9. Tahap setelah pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis adalah pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis. Menurut Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan selama 30 hari serta pengesahannya di kantor desa/kelurahan yang memuat antara lain :
- a) Nama pemilik
 - b) Peta pendaftaran yang telah didapat dari kantor pertanahan
 - c) Peta bidang tanah nomor yang telah di kantor pertanahan
 - d) Obyek lokasi tanah
 - e) Jangka waktu pengumuman , dengan sistem sporadik yang digunakan berjarak 60 hari terhitung sejak Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah di tanda tangani atas nama kepala pertanahan
 - f) Peta bidang yang mengandung adanya tanggal, nomor, NIB dengan nomor yang telah ditentukan oleh kantor pertanahan

Tujuan dilakukannya pengumuman terkait data fisik dan data yuridis tersebut yaitu untuk:

- a) Jika kepada pihak pemohon ingin mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanahnya
 - b) Jika terdapat pihak yang mengajukan keberatan agar mohon disampaikan secara tertulis, dan bisa diajukan gugatan ke Pengadilan
 - c) Jika pengajuan keberatan telah lewat dari waktu yang ditentukan, maka para pihak keberatan tidak akan dilayani.
10. Setelah pengumuman selesai dilakukan maka langkah selanjutnya yaitu Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak, Pembukuan Hak yang dilakukan di kantor pertanahan dengan syarat :
- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani
 - b) Fotokopi KTP, KK

- c) Bukti kepemilikan tanah (Buku C)

Setelah pengumuman dilakukan, Panitia A berwenang untuk mengesahkan hasil penelitian yang berkaitan dengan Data Fisik dan Data Yuridis, yang mencakup berbagai hal, antara lain::

- a) Berita Acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis yang telah dibukukan oleh kantor pertanahan
- b) Mengesahkan hasil penelitian fisik dan data yuridis yang telah diumumkan di kantor desa dan telah dibukukan oleh kantor pertanahan
- c) Penegasan hak atas tanah dalam konversinya menjadi Hak Milik
- d) Adanya keberatan atau tidak adanya keberatan/dapat diselesaikan atau belum ada penyelesaian
- e) Dibuat oleh kepala pertanahan

Kegiatan pembukuan hak dan konversi yaitu guna:

- a) Berguna bagi hak atas tanah yang mempunyai alat bukti Buku C desa, dan telah mendapat pengakuan hak yang ditulis di dalam berita acara pengesahan data fisik dan yuridis yang selanjutnya dibukukan di dalam buku tanah
- b) Buku tanah tersebut berisi data yuridis dan data fisik pada bidang tanah
- c) Apabila data fisik atau data yuridisnya belum lengkap maka harus dilakukan pembukuannya dengan catatan mengenai hal yang belum lengkap
- d) Apabila buku tanah telah jadi maka dapat dilakukan penanda tanganan oleh kepala pertanahan
- e) Apabila data fisik dan data yuridis masih menjadi sengketa baik yang belum didaftarkan maupun yang sudah didaftarkan akan dicatat di dalam buku tanah

11. Langkah selanjutnya yaitu ialah Pembukuan Hak. Berdasarkan dengan alat pembuktian yang dimaksud penegasan konversi dan pengakuan hak wajib dimasukkan dalam buku tanah. Maka pengakuan hak dan konversi yang dimasukkan dalam kegiatan pendaftaran tanah ialah:⁶²

⁶² Juosfiel Sadpri Pansariang, Proses dan syarat memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia, 2014, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 2, No.3, hlm.30

- a) Hak atas tanah yang dibuktikan dengan alat bukti berupa kutipan dari Buku C desa atau Girik, yang telah memperoleh penegasan mengenai konversi dan pengakuan hak, akan dicatat secara resmi. Proses ini dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, yang berfungsi sebagai dokumen resmi untuk mendukung keabsahan klaim atas tanah tersebut. Setelah semua data dan informasi tersebut disahkan, langkah selanjutnya adalah mencatatnya dalam buku tanah. Dengan demikian, pencatatan ini tidak hanya memberikan bukti hukum yang kuat bagi pemilik tanah, tetapi juga memastikan bahwa hak atas tanah yang dimiliki telah diakui dan terlindungi secara resmi oleh pemerintah. Proses ini sangat penting dalam menjaga kejelasan dan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah di wilayah tersebut.
- b) Buku tanah memuat tentang Data Fisik dan Data Yuridis serta surat ukurnya pun ikut dicatat pada surat ukur
- c) Buku tanah memuat informasi mengenai Data Yuridis dan Data Fisik dari bidang tanah yang bersangkutan, dan jika tersedia surat ukur, informasi tersebut juga akan dicantumkan dalam dokumen surat ukur tersebut.
- d) Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Namun, jika kepala tersebut berhalangan, untuk kepentingan pelayanan publik, penandatanganan dapat dilakukan oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.
- e) Data Fisik atau Data Yuridis yang berkaitan dengan bidang tanah yang masih dalam sengketa, baik yang belum didaftarkan maupun yang sudah memiliki pendaftaran di pengadilan, akan tetap dicatat dalam buku tanah. Pencatatan ini penting untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai status hukum tanah tersebut. Dengan mencantumkan informasi mengenai sengketa yang ada, buku tanah dapat menjadi sumber referensi yang transparan bagi semua pihak yang berkepentingan, termasuk pemilik tanah, pihak berwenang, dan masyarakat umum. Hal ini juga membantu dalam mengidentifikasi masalah yang mungkin timbul di masa depan dan memastikan bahwa semua pihak menyadari adanya permasalahan hukum yang sedang

berlangsung terkait dengan tanah tersebut. Pencatatan ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan membantu dalam penyelesaian sengketa yang ada.

12. Pembukuan data dalam buku tanah hanya akan dapat dilakukan jika Data Fisik dan Data Yuridisnya sudah lengkap. Jika salah satu dari data tersebut belum lengkap maka proses pembukuannya akan ditunda. Dalam hal ini akan dibuatkan catatan yang menjelaskan tentang informasi yang belum lengkap tersebut. Langkah berikutnya yang akan dilakukan adalah penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh kantor pertanahan. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan secara khusus untuk pemilik hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah tercatat secara resmi dalam buku tanah. Dokumen ini dikeluarkan sebagai pengesahan dari pemerintah mengenai kepemilikan atau hak atas suatu bidang tanah tertentu. Sertifikat dapat berupa dokumen resmi yang mencantumkan data fisik serta data yuridis yang berkaitan dengan tanah tersebut. Oleh karena itu, proses penerbitan sertifikat akan dilakukan setelah
 - a) Harus sesuai dengan alat bukti dan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis
 - b) Adanya pembuktian dokumen hak lama dan harus dibukukan ke dalam buku tanah yang telah tersedia
 - c) Jika masih terdapat data fisik dan data yuridis masih disengketakan, maka harus dibukukan dengan mencatatnya dan kantor pertanahan tidak akan menerbitkan sertifikat hingga terjadinya penyelesaian sengketa
13. Langkah selanjutnya yaitu adalah menyimpan data dan dokumen dengan tujuan:
 - a) Dokumen-dokumen yang berfungsi sebagai alat bukti dan telah dipakai sebagai dasar untuk pendaftaran dapat diberikan tanda identifikasi atau disimpan di lokasi tertentu yang khusus, dan dibiarkan berada di Kantor Pertanahan.
 - b) Data-data Informasi pendaftaran tanah dapat disimpan dan ditampilkan dengan memanfaatkan perangkat elektronik.
 - c) Apabila pada suatu waktu dokumen-dokumen sebagai alat bukti yang sah diperlukan berdasarkan instruksi pengadilan, maka cukup

ditunjukkan saja, dan salinan atau kutipannya dapat diberikan kepada instansi lain yang memerlukan.

14. Mendaftarkan SK Hak atas penerbitan sertifikat subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI). Setelah itu pemohon bisa mengambil sertifikat tanah yang sudah jadi di kantor pertanahan. Dari seluruh langkah proses ini dari awal penyerahan dokumen hingga sertifikat jadi membutuhkan waktu kurang lebih selama 6 bulan

Pendaftaran tanah di Desa Purwodadi memiliki tujuan yang sangat penting, yaitu untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum yang sah bagi pemilik tanah. Proses ini tidak hanya berfungsi sebagai pengakuan resmi atas hak kepemilikan yang dimiliki oleh individu atau entitas, tetapi juga berperan dalam memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap hak-hak mereka. Dengan adanya pendaftaran, setiap pemilik tanah dapat merasa lebih aman, karena kepemilikan mereka diakui secara hukum dan dilindungi dari sengketa atau klaim yang mungkin muncul di kemudian hari. Selain itu, pendaftaran tanah juga memberikan kepastian kepada masyarakat mengenai status hukum tanah yang mereka miliki.

Di Kabupaten Pati sendiri selain pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik seperti yang terjadi di Desa Purwodadi kecamatan Margoyoso, juga dilaksanakannya pendaftaran tanah secara PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) adapun alur alur pendaftaran secara PTSL adalah :

1. Perencanaan
2. Penetapan Lokasi
3. Persiapan
4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas
5. Penyuluhan
6. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis
7. Pemeriksaan Tanah
8. Pengumuman
9. Penerbitan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
10. Pembukuan
11. Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat

Adapun perbedaan antara pendaftaran tanah secara PTSL (pendaftaran tanah sistematis lengkap) dan Pendaftaran tanah secara sporadik adalah sebagai berikut:

Perbedaan Metode Pendaftaran Tanah

Sistematik	Sporadik
Biaya lebih murah, karena dibiayai pemerintah	Biaya lebih mahal, karena menggunakan biaya pribadi
Semua objek pendaftaran tanah didaftarkan	Yang didaftarkan hanya satu atau beberapa objek saja
Dilaksanakan atas permintaan pemerintah	Dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan/pemohon
Memerlukan waktu yang lama dalam persiapan dan pelaksanaannya	Tidak memerlukan waktu yang lama dalam persiapan dan pelaksanaannya

Aturan mengenai sertifikat sebagai dokumen tanda bukti hak atas tanah telah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa proses pendaftaran tanah bertujuan untuk menghasilkan surat tanda bukti hak yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat dalam masalah kepemilikan atau hak atas tanah.⁶³ Akan tetapi, dalam pasal ini belum ada penjelasan lebih lanjut mengenai nama khusus dari dokumen tanda bukti tersebut, meskipun fungsinya sebagai alat bukti resmi sudah dijelaskan. Barulah pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang merupakan ketentuan pelaksana dari Pasal 19 ayat (2) UUPA, secara spesifik diatur mengenai dokumen tanda bukti hak ini. Peraturan Pemerintah tersebut memberikan penjelasan yang lebih rinci terkait surat tanda bukti hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, yang menegaskan status dokumen ini sebagai bukti sah atas kepemilikan atau hak atas tanah yang telah terdaftar resmi, serta perannya dalam perlindungan hukum bagi pemilik hak terkait dinamakan sebagai sertifikat yang isinya adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dengan sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria

Dengan demikian pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Pati telah menggunakan dua model yaitu dengan PTSL (Pendaftaran tanah Secara Sistematis Lengkap) dan Sporadik. Sejauh ini peneliti melakukan penelitian pada Desa Purwodadi Kecamatan

⁶³ Anissa Aulia and I Made Udiana, 2016, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah, *Journal Ilmu Hukum* 5, no. 2, hlm.80

Margoyoso Kabupaten Pati yang menggunakan metode sporadik. Di dalam pelaksanaannya metode ini masih efektif pada masyarakat dan masih dilakukan hingga sekarang. Namun dalam pelaksanaannya masyarakat masih memiliki beberapa kesulitan terkait dengan biaya dan permasalahan lainnya.

B. Hambatan dalam pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati, serta bagaimana penyelesaiannya

Pendaftaran tanah memainkan peran yang sangat penting sebagai bentuk pengakuan resmi terhadap hak kepemilikan tanah, memberikan bukti yang kuat bagi pemilik atas tanah yang mereka kuasai secara sah. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi untuk melindungi hak pemilik, tetapi juga sebagai dasar untuk menghindari sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.

Setelah melakukan penelitian di Desa Purwodadi, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati, ditemukan bahwa sebagian besar tanah di daerah tersebut dimiliki secara turun-temurun. Dalam hal ini, bukti kepemilikan yang umum digunakan oleh masyarakat setempat adalah Buku C, yang berfungsi sebagai dokumen resmi yang dapat dijadikan acuan dalam berbagai proses peralihan hak. Dokumen ini sangat penting dalam konteks transaksi, seperti jual beli, hibah, maupun dalam hal warisan.

Dengan adanya Buku C sebagai bukti kepemilikan, masyarakat memiliki alat untuk membuktikan hak mereka atas tanah, sehingga proses peralihan hak dapat dilakukan secara sah dan terjamin. Hal ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga membantu menjaga ketertiban dan kejelasan dalam administrasi pertanahan di wilayah tersebut. Dengan demikian, pendaftaran tanah dan bukti kepemilikan yang jelas menjadi langkah penting dalam membangun kepastian hukum dan stabilitas sosial di masyarakat..

Dari pelaksanaan penelitian dalam melakukan proses pendaftaran Sertipikat Hak Milik dengan menggunakan Buku C masyarakat Desa Purwodadi, Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati memiliki hambatan hambatan tersendiri. Hambatan hambatan yang biasa dijumpai pada masyarakat Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati antara lain :

Hambatan Internal :

- 1) Apabila pemilik dari tanah tersebut telah meninggal dunia dan harus menunjuk anak anaknya sebagai ahli waris agar bisa mendaftarkan tanahnya menjadi sertifikat
- 2) Biaya pendaftaran sertipikat hak milik yang dirasa masih tinggi dan pajak BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) serta PPH (pajak penghasilan) yang juga dirasa masih tinggi.
- 3) Buku C yang ingin digunakan dalam mendaftarkan tanah hilang

Hambatan Eksternal :

- 1) Masih ada masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya dikarenakan rumitnya proses pendaftaran.
- 2) Masyarakat beranggapan bahwa Buku C yang dimiliki sudah sangat kuat dan masih belum sepenuhnya memahami fungsi dan kegunaan sertifikat.
- 3) Tanah yang ingin didaftarkan tidak memiliki SPPT PBB

Upaya dalam mengatasi hambatan yang ada, terkhususnya bagi masyarakat Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali menggunakan Buku C menjadi Sertifikat hak milik adalah sebagai berikut :

Upaya mengatasi hambatan internal adalah sebagaimana berikut :

- 1) Pada permasalahan jika pemilik tanah tersebut telah meninggal dunia dan diharuskan untuk menunjuk anak anaknya sebagai ahli waris maka penyelesaiannya adalah sebagai berikut. Dikarenakan orang yang telah meninggal dunia tidak dapat melakukan perbuatan hukum, maka yang melakukan perbuatan hukum atas nama pewaris adalah ahli waris yang masih hidup, yaitu istri atau suami serta anak anaknya yang masih hidup. Sehingga tanah tersebut akan jatuh kepemilikannya kepada anaknya⁶⁴.

Dan apabila pewaris tidak memiliki ahli waris baik derajat keatas ataupun kebawah, maka ahli warisnya adalah menyamping yaitu saudara saudara dari pewaris tersebut. Lalu setelah ditentukan siapa ahli warisnya maka tanah tersebut bisa didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat hak milik oleh ahli warisnya

⁶⁴ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

Jika tidak terdapat ahli waris sama sekali maka hak waris akan diambil oleh negara melalui BHP (balai harta peninggalan)

- 2) Terkait permasalahan tentang biaya pendaftaran tanah yang dinilai cukup besar bagi warga Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati maka penyelesaian yang dapat dilakukan ialah apabila pemohon mengurus pendaftaran tanahnya secara mandiri atau melalui PPAT maka akan ada biaya untuk honor PPAT termasuk dengan biaya AJB (akta jual beli). Untuk itu kepala desa beserta jajarannya juga memiliki cara untuk mengantisipasi agar biaya yang dikeluarkan tidak tinggi adalah dengan cara dikumpulkanlah para pemohon yang ingin mendaftarkan tanahnya dan didata oleh kepala desa untuk mendaftarkan tanahnya secara kolektif melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang diadakan oleh pemerintah.
- 3) Jika terdapat kasus hilangnya Buku C maka penyelesaiannya adalah dengan menggantikan Buku C dengan beberapa opsi yang bisa digunakan untuk mendaftarkannya menjadi sertifikat hak milik, opsi tersebut antara lain⁶⁵ :
 - a. Partisi C yang dimiliki, dalam mendapatkan Partisi C ini pemohon dapat mengajukan permohonannya kepada KPP Pratama.
 - b. Jika Buku C hilang maka bisa mengajukan surat keterangan tanah dari desa sebagai pengganti sementara, surat keterangan ini berisikan informasi tentang siapa yang berkuasa atas tanah tersebut, luas tanah dan lain lain. Surat keterangan ini harus dilampirkan ke dalam berkas permohonan pendaftaran sertifikat tanah.
 - c. Peta blok desa, pemohon bisa menggunakan peta blok desa yang bisa didapat pada kantor desa setempat sebagai ganti jika Buku C hilang, dikarenakan pada peta blok desa juga terdiri dari nomor persil dari tanah tersebut.
 - d. SPPT PBB, pemohon bisa menggunakan surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terhutang kepada Wajib Pajak, karena di dalam SPPT PBB terdapat nomor persil/letak tanah yang bisa menjadi bahan

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak Kuntoro selaku Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan dengan perangkat desa, pada tanggal 8 Oktober 2024 Pukul 11.30 WIB

- pertimbangan untuk menjadi pengganti Buku C dalam pendaftaran tanah.
- e. Buku besar, di dalam buku besar tertulis daftar orang pemilik Buku C beserta no C nya dan persil kelas tanah. Biasanya buku besar disimpan oleh desa.
 - f. Pemohon dapat melampirkan surat kehilangan Buku C pada saat pengumpulan berkas yang bisa didapat dari pihak kepolisian.

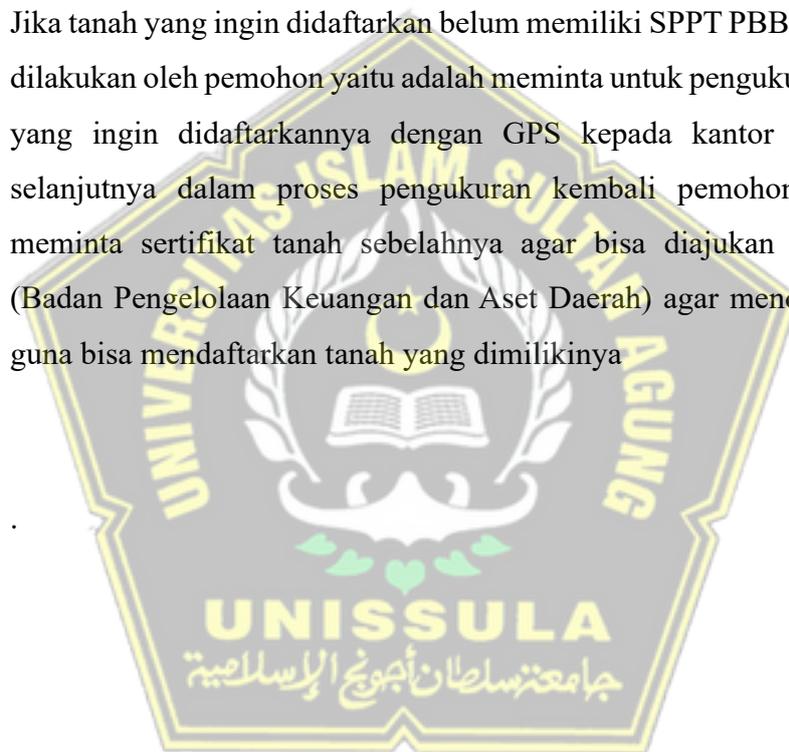
Upaya mengatasi hambatan Eksternal adalah sebagaimana berikut :

- 1) Masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa pendaftaran tanah itu sangat rumit prosesnya, sehingga masyarakat menjadi malas untuk mendaftarkan tanahnya karena mereka berpikir itu akan membuang waktu yang bisa mereka gunakan untuk hal lainnya, di dalam permasalahan ini adalah merupakan tugas dari pihak desa (kepala desa beserta jajarannya) dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk memberikan sosialisasi dan tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali.
Di dalam Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati sudah melakukan kerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional, kepala desa dan jajarannya harus melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah guna menghindari kejadian yang merugikan dihari esok, sosialisasi ini bisa dilakukan di kantor kepala desa/kelurahan yang ditujukan kepada masyarakat Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati atau bisa melalui lingkup RT/RW yang ada di desa.
- 2) Pada permasalahan ini adalah merupakan peran kepala desa dan jajarannya guna memberikan sosialisasi atau pemahaman kepada masyarakat Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati mengenai pentingnya sertifikat tanah. Dalam hal sosialisasi ini Kepala Desa telah bekerja sama dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional, bagi masyarakat yang belum memilikinya, dan menjelaskan bagaimana kekuatan Buku C yang masih lemah di mata hukum agar masyarakat yang masih belum paham mengenai masalah sertifikat bisa segera mendaftarkan sertifikatnya. Pada sosialisasi harus

dijelaskan bahwa sertifikat adalah merupakan tanda bukti yang kuat dalam pembuktian hukum seperti yang dijelaskan oleh Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak tanah wakaf, hak pengelolaan, hak milik atas tanah satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing telah dibukukan ke dalam buku tanah.

Dan juga perlu dijelaskannya tentang tata tertib huukm pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib administrasi pertanahan dan kelestarian lingkungan hidup. Penertiban yang dimaksud adalah tentang program pemerintah terutama dalam bidang pertanahan, guna terselenggaranya penyelenggaraan atas pendaftaran tanah.

- 3) Jika tanah yang ingin didaftarkan belum memiliki SPPT PBB maka yang harus dilakukan oleh pemohon yaitu adalah meminta untuk pengukuran bidang tanah yang ingin didaftarkannya dengan GPS kepada kantor pertanahan, lalu selanjutnya dalam proses pengukuran kembali pemohon diminta untuk meminta sertifikat tanah sebelumnya agar bisa diajukan kepada BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) agar mendapat SPPT PBB guna bisa mendaftarkan tanah yang dimilikinya



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian serta analisis yang telah dilakukan dalam penelitian pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati, maka kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali menggunakan Buku C di Kabupaten Pati dilaksanakan dengan menggunakan 2 model yaitu PTSL (Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap) dan Sporadik. Sejauh ini pada Desa Purwodadi Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati melakukan pendaftaran tanah menggunakan model sporadik. Dalam pelaksanaan model sporadik ini melibatkan kerjasama antara pemerintahan desa dengan kepala desa sebagai pemimpin jalannya tata urusan pemerintahan di desa dengan kantor pertanahan nasional demi mewujudkan keberhasilan pendaftaran tanah. Beberapa tahapan yang harus dilalui masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah melalui Persiapan Permohonan Pendaftaran, Pengumpulan Data dan Dokumen, Pelengkapan Berkas, Pemberkasan dan penandatanganan berkas, Pengukuran, Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis, Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis, Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Penegasan Konversi Pengakuan Hak, dan Pembukuan Hak, Penerbitan Sertifikat dan Penyajian Data, Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen, dan Mendaftarkan SK Hak atas penerbitan sertifikat subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI).
2. Hambatan hambatan dalam melakukan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan Buku C di Kabupaten Pati dibagi menjadi hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan Internal terdiri dari apabila pemilik dari tanah tersebut telah meninggal dan harus melakukan tunjuk waris guna menentukan ahli waris, biaya pendaftaran sertipikat hak milik yang dirasa masih tinggi, Buku C yang ingin digunakan dalam pendaftaran hilang. Hambatan eksternal terdiri dari masih ada masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya dikarenakan rumitnya

proses pendaftaran, Masyarakat beranggapan bahwa Buku C yang dimiliki sudah sangat kuat dan masih belum sepenuhnya memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, tanah yang didaftarkan tidak memiliki SPPT PBB, Upaya dalam menyelesaikan hambatan hambatan yang terjadi di dalam proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali menggunakan Buku C di Kabupaten Pati adalah Kepala Desa beserta jajarannya harus bekerja sama dengan kantor pertanahan dan melakukan sosialisasi/penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, dan memberi penyuluhan tentang Buku C yang dinilai masih lemah dimata hukum dalam menjadi alat bukti kepemilikan tanah, dan dalam segi permasalahan biaya yang kerap dianggap mahal bagi masyarakat desa, maka yang harus dilakukan adalah pemerintah beserta kantor pertanahan mengadakan pendaftaran secara sistematis dimana kegiatan ini diharapkan bisa meringankan beban biaya pada masyarakat yang tidak sanggup dalam membiayai pendaftaran tanahnya. Dan bagi permasalahan hilangnya Buku C beberapa opsi lain yang bisa dilakukan ialah menggantinya dengan Partisi C, Surat Keterangan tanah dari desa, peta blok desa, SPPT PBB, buku besar, atau pemohon bisa menggunakan surat kehilangan Buku C yang didapat dari pihak kepolisian.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam studi ini, penulis merumuskan beberapa saran sebagai masukan agar proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali menggunakan Buku C menjadi sertifikat hak milik di Kabupaten Pati dapat berjalan dengan lancar, saran tersebut antara lain:

1. Bagi masyarakat/pemohon: Dalam tujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat terkait dengan pendaftaran tanah, maka diperlukan pengadaan penyuluhan tingkat lanjut, berkesinambungan dan harus dilakukan secara berkala, dan dalam melakukan penyuluhan ini baiknya melibatkan instansi lainnya yang masih berhubungan seperti Dinas Perpajakan.
2. Bagi Instansi: Kantor pertanahan beserta lembaga-lembaga lain yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah perlu berkomitmen untuk menerapkan prinsip transparansi dalam seluruh aspek pengurusan pendaftaran tanah. Ini mencakup penyampaian informasi yang jelas mengenai tahapan pendaftaran yang harus

dilalui serta rincian biaya yang diperlukan oleh masyarakat untuk menyelesaikan proses tersebut. Dengan memberikan akses informasi yang terbuka, masyarakat akan lebih memahami apa yang diharapkan dari mereka dalam pendaftaran tanah, termasuk langkah-langkah yang perlu diambil dan estimasi biaya yang harus dikeluarkan. Transparansi ini sangat penting dalam upaya meminimalkan keraguan masyarakat yang mungkin enggan untuk mendaftarkan tanah mereka. Banyak individu mungkin merasa khawatir akan biaya yang tidak terduga atau merasa bingung dengan proses pendaftaran yang tampak rumit. Ketidakjelasan ini sering kali menjadi alasan utama bagi mereka untuk tidak melanjutkan pendaftaran. Selama ini, kurangnya informasi yang disediakan oleh pihak-pihak terkait telah menciptakan ketidakpastian, sehingga masyarakat merasa ragu dan terhambat dalam mendaftarkan tanah mereka. Dengan memfasilitasi pemahaman yang lebih baik mengenai biaya dan prosedur yang ada, diharapkan lebih banyak masyarakat yang akan terdorong untuk mendaftarkan tanah mereka.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Aartje Tehupeiory.2012 *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Raih Asa Sukses, Jakarta

Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Bina Cipta, Jakarta

Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid II*, Pestasi Pustaka, Jakarta

Bachtiar Effendi, 1993, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta

Bambang Sunggono, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Perdasa, Jakarta

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

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta, hlm.74

Eddy Ruchiyat,2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung

Eko Yulian Isnur, 2008, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Jakarta

Erman Slaats, 2007, *Masalah Tanah di Indonesia dari Masa ke Masa*, Lembaga Studi Hukum Ekonomi, Depok

Erna Sri Wibawanti and R. Murjiyanto.2013. *Hak Atas Tanah Peralihan Tanah*, Lyberti Yogyakarta

Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta

Harsono, Boedi.2003. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djawatan, Jakarta

Hadi Setia Tunggal, 1999, *Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Harvarindo, Jakarta

- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta,
- Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.
- Samun Ismaya, 1997, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta,
- Sigit Spto Nugroho, dkk., 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Kafilah Publishing, Solo
- Sihombing, B.F, 2005, *Evolusi Kebijakan pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT Toko Gunung Agung, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Supriyadi. 2006, "Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu
- Teguh Samudera, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*.: Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung

B. Peraturan Perundang undangan

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang 18 tahun 2021

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Abdul Muthalib, 2020, PENGARUH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM MENCAPAI KEPASTIAN HUKUM, *Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, Volume 12 Edisi 1

Andari, Ayu, Miftahul Hasanah, and Sumriyah Sumriyah, 2023, “Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah.” *Jurnal Hukum dan Sosial Politik* 1, no. 1 (

Annisa Oktaviani P & Harjono, 2019, KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT LETTER C DALAM PEMERIKSAAN SENGKETA TANAH DI PERSIDANGAN, *Jurnal Hukum*, Vol 7 , No 1

A.P. Parlindungan (Selanjutnya disebut A.P.Parlindungan I), 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung

Apriliasari, Agnes, 2016, Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah (Karena Jual Beli) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur, *Skripsi*. Yogyakarta. Universitas Atma Jaya.

Dadi Arja Kusuma dan Sahnun Rodliyah, 2017, ‘Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat’, *Jurnal IUS* , Vol 5

Dian Aries Mujiburohman, 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Jalan Tata Bumi No. 5 Banyuraden – Yogyakarta *Jurnal Bhumi* Vol. 4 No. 1.

Hanggara, Aditya Christy, V. Hari Supriyanto, Maria Hutapea. (2013). Pelaksanaan Konservasi Hak Atas Tanah Adat (Letter C) Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Magelang. Skripsi

Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, “Problematisa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu” *Jurnal Legality* Vol. 27, No. 1.

- Kaunang, Mikha. 2016. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut PP NO. 24 Tahun 1997. *Lex Crimen* Vol. V No. 4
- Khotmah, Kokoh Junia, 2016, Analisis Kekuatan Pembuktian Surat keterangan Letter C Pada Proses Pemeriksaan Sengketa Perdata (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN MKD). Skripsi
- Mira Novana A, 2019, "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Jurnal Gema Keadilan* Vol 6 No I.
- M Iqbal, Herman Bastiaji P dan Iin Indriani, 2022, "Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali" *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* .Vol 2.No 2.
- Mohammad Arifin, 2019, "KEKUATAN PEMBUKTIAN LETTER C SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA" *Skripsi Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq*.
- Muljono, Bambang Eko. 2016. "PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK MELALUI PENGAKUAN HAK". *Jurnal Independent* 4 (1):20-27.
- Fina Rohmatika, Malik Fahad, and Sumriyah Sumriyah, 2023 "Kekuatan Hukum Letter C Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah," *Khirani: Jurnal Pendidikan Anak Usia Dini*, Vol 1, no. 2
- Rampengan, Yulyanti M, 2016, Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No.5 Tahun 1960. *Lex Administratum*. Vol.4 No 4
- Sadjarwo, Irsyadillah Hafizh Heru, 2020, Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Jurnal Notaire*. Vol.3 no 1
- Sugeng, Tedjo Asmo, 2017, Fungsi Buku Letter C Desa Dalam Kaitannya Dengan Buku Karawangan Desa Sebagai Landasan Yuridis Dan Alat Bukti Awal Atas Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Taah. *Jurnal ilmiah Fenomena*. Vol.14 No 2

D. Lain lain

Kedua Saksi Pemohon menyatakan jika pernah melihat dan memegang dokumen Letter C,

Letter C Bertuliskan Huruf Jawa dan Ugeran”

<https://kipjateng.jatengprov.go.id/kedua-saksi-pemohon-menyatakan-jika-pernah-melihat-dan-memegang-dokumen-letter-c-letter-c-bertuliskan-huruf-jawa-dan-ugeran/>

Kontributor Kabupaten Pati, ”Program PTSL di Pati Ditargetkan Selesai 2024”,

<https://jatengprov.go.id/beritadaerah/program-ptsl-di-pati-ditargetkan-selesai-2024/>
diakses tanggal 21 Agustus 2024 pkl. 17.50.

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

