

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah berperan penting bagi kesejahteraan rakyat salah satunya adalah sebagai tempat tinggal sehingga antara tanah dan manusia terdapat hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan. Untuk melindungi pemanfaatan tanah dari pihak yang sewenang-wenang dan menjamin pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa :

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

Hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, oleh karena itu dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) untuk mengatur pertanahan nasional. Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.<sup>1</sup>

Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 558.

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 UUPA menentukan bahwa :

- (1) Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan demikian menjadi jelas bahwa “dikuasai” bukan berarti “dimiliki” oleh Negara melainkan Negara diberi wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam karena Negara merupakan organisasi kekuasaan tertinggi yang diamanatkan oleh seluruh rakyat Indonesia. Melalui hak menguasai Negara ini, Negara dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sehubungan dengan kepentingan Nasional dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 4 UUPA ayat (1) menentukan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan Pasal 4 UUPA dapat diketahui bahwa ada macam-macam hak atas permukaan bumi yaitu tanah, yang dapat diberi dan dipunyai oleh orang,

baik sendiri maupun bersama dengan orang lain dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).

Pasal 16 UUPA ayat (1) menentukan bahwa:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA dapat diketahui bahwa macam-macam hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutandan hak atas tanah sementara.

Salah satu macam hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik. Pengertian Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA :

Hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat Pasal 6.

Pengertian Hak Milik sebagai hak turun temurun mengandung makna bahwa Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak Milik atau tidak terbatas jangka waktu penguasaannya, jika pemiliknya meninggal dunia maka akan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Hak Milik merupakan hak yang ter-(dalam arti : paling)-kuat dan terpenuh di antara hak-hak atas tanah

menurut UUPA.<sup>2</sup> Hak Milik disebut sebagai hak atas tanah yang terkuat karena Hak Milik dapat dibebani hak atas tanah yang lain kecuali Hak Guna Usaha. Pasal 22 UUPA menentukan bahwa:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara yang di atur dalam ayat (1) hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. Ketentuan undang-undang.

Berdasarkan peraturan tersebut Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, yaitu Hak Milik berasal dari tanah Negara. Ini terjadi karena permohonan dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>3</sup> Setelah seluruh persyaratan dipenuhi, maka BPN akan menerbitkan SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak) yang wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. SKPH yang telah didaftarkan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah,<sup>4</sup> dengan cara dan syarat yang sudah ditetapkan dan dengan ketentuan undang-undang.

Sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah Indonesia bersifat dualistis yaitu selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber pada Hukum Adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 127.

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 94-95.

<sup>4</sup>*Ibid.*, hlm. 95.

didasarkan pada Hukum Barat.<sup>5</sup> Ada dua golongan besar hak atas tanah yaitu hak atas tanah menurut Hukum Adat dan hak atas tanah menurut Hukum Perdata Barat.<sup>6</sup> Berlakunya peraturan-peraturan tersebut tentu saja menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang tidak sesuai dengan cita-cita bangsa dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 maka dualisme Hukum Pertanahan yang telah berlaku di Indonesia berakhir. Macam-macam hak atas tanah yang berlaku sebelum UUPA dikonversi berdasarkan ketentuan UUPA. Konversi hak atas tanah menurut A.P. Perlindungan adalah perubahan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>7</sup>

Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA menentukan bahwa :

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarische eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah parikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

Berdasarkan Ketentuan Konversi Pasal II ayat (1) UUPA hak agrarische eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah parikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun dikonversi menjadi Hak

---

<sup>5</sup>Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

<sup>6</sup>*Loc. Cit.*, hlm. 2.

<sup>7</sup>A.P.Parlindungan, 1990, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm.1.

Milik. Ketentuan mengenai konversi bekas-bekas hak Indonesia atas tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Pasal 1 PMPA Nomor 2 Tahun 1962 menentukan bahwa :

Atas permohonan yang berkepentingan, maka konversi hak-hak yang disebut dalam Pasal II dan Pasal IV Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai dapat ditegaskan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (sekarang diganti menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), sepanjang Peraturan Pemerintah tersebut sudah mulai diselenggarakan di daerah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1 PMNA Nomor 2 Tahun 1962 hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal II dan Pasal IV Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA yaitu hak agrarische eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah parikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun harus dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah. Untuk memberikan kepastian bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut maka diselenggarakan Pendaftaran Tanah yang diatur secara tegas dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) dan (2) ditentukan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut maka diadakan Pendaftaran Tanah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan, pendaftaran hak dan peralihan hak tersebut serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk pemegang hak yang bersangkutan.

Salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik.

Pasal 23 UUPA menentukan bahwa :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 UUPA setiap peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik wajib didaftarkan. Untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maka diterbitkan Peraturan

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997).

Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagai tindak lanjut dari apa yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditentukan definisi dari Pendaftaran Tanah :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyalinan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan penjelasan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 diketahui bahwa dalam Pendaftaran Tanah :

1. Ada serangkaian kegiatan;
2. Dilakukan oleh Pemerintah;
3. Dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan;
4. Dilakukan secara teratur;
5. Meliputi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
6. Ada pemberian surat tanda bukti hak;
7. Meliputi hak-hak tertentu yang membebani.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa tujuan dari Pendaftaran Tanah ialah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;



- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya Tertib Administrasi.

Tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas merupakan penerusan dari tujuan Pendaftaran Tanah yang diperintahkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu disamping untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah juga memberikan informasi untuk melakukan perbuatan hukum, serta untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah kepastian hukum tentang orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak<sup>8</sup>. Dengan kata lain kepastian hukum yang dimaksud adalah :

1. Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum);
2. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak;

---

<sup>8</sup>Departemen Dalam Negeri, 1986, *Pelaksanaan Tugas Keagrariaan Dalam Pembangunan*, hlm. 71.

3. Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang/badan hukum.<sup>9</sup>

Agar tujuan kepastian hukum terwujud maka dalam kegiatan Pendaftaran Tanah adalah sertipikat tanah. Sertipikat berdasarkan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu sebagai alat bukti yang kuat. Alat bukti yang kuat mengandung makna bahwa hakim pengadilan harus menerima bahwa data yang ada dalam sertipikat tersebut adalah data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Data yang ada dalam sertipikat mencakup data fisik dan data yuridis, berdasarkan Pasal 1 butir 6, dan 7 PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Berdasarkan hal tersebut bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya dan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

---

<sup>9</sup>R.Soeprapto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, hlm. 322.

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

ditentukan bahwa :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang dimuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Hal ini mengandung makna bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data yuridis dan data fisik yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Mayoritas penduduk di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah adalah petani. Kebanyakan dari mereka belum mengerti bahwa sertipikat Hak Milik memberikan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Milik. Anggota masyarakat merasa bahwa memiliki sertipikat atas sebidang tanah atau sawah sudah cukup tanpa memikirkan apakah sertipikat itu memberikan perlindungan hukum atau tidak. Sebagian besar petani yang berada di Kabupaten Klaten berlatarbelakang pendidikan tamat Sekolah Dasar. Mereka belum mengerti bahwa sertipikat mereka yang sebelumnya adalah perubahan dari Leter C dan masih ada kemungkinan digugat oleh pihak lain yang juga merasa mempunyai tanah tersebut. Pada waktu penulisan proposal di Kabupaten Klaten ada kasus sengketa dalam proses konversi Leter C, sehingga judul tulisan penulis diubah dari perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah dari Leter C dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kabupaten Klaten, jadi perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah dari Leter C dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Klaten.

**B. Rumusan Masalah:**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan masalah yaitu apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah dari Leter C di Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum?

**C. Tujuan Penelitian:**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah dari Leter C di Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum.

**D. Manfaat Penelitian:**

## 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya Hukum Pertanahan tentang konversi Leter C, dalam mewujudkan kepastian hukum.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan masukan bagi Pemerintah khususnya di Kabupaten Klaten dalam rangka pelaksanaan konversi Leter C untuk memberikan kepastian hukum.

**E. Keaslian Penelitian**

Sepengetahuan penulis bahwa rumusan masalah yang diteliti merupakan penelitian pertama kali di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta tetapi apabila telah ada penelitian dengan permasalahan hukum yang sama maka penelitian ini merupakan pelengkap dari hasil penelitian

sebelumnya. Dalam hal ini akan dipaparkan tiga hasil penelitian mengenai pelaksanaan konversi tetapi berbeda objek penelitiannya.

1. a. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Melalui *Land Management and Policy Development Program* Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Kulon Progo.
- b. Nama : Eriska Virbi Arsari
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2009
- e. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah karena pewarisan melalui *Land Management and Policy Development Program* telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Kulon Progo?
- f. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, memahami, dan mengkaji tentang pelaksanaan Pendaftaran Tanah karena pewarisan melalui *Land Management and Policy Development Program* (LMPDP) dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Kulon Progo.
- g. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah

karena pewarisan di Desa Karang Sari dan Desa Sidomulyo (Kecamatan Pengasih) serta di Desa Bendungan dan Desa Triharjo (Kecamatan Wates) melalui *Land Management and Policy Development Program* pada tahun 2008 telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Kulon Progo karena mencapai target Pendaftaran Tanah di keempat desa tersebut yaitu 9.728 bidang tanah dapat disertipikatkan dan dicatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

Perbedaan rumusan masalah penulisan hukum diatas dengan penulisan hukum penulis terletak pada bentuk kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan. Penulisan hukum tersebut mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah dengan pemeliharaan data sedangkan penulisan hukum ini adalah mengenai pendaftaran pertama kali dari leter C dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Klaten.

2. a. Judul : Pemberian Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.

b. Nama : Lia Daniama

c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

d. Tahun : 2010

e. Rumusan masalah : Apakah pemberian Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Hilik atas tanah di Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara?

f. Tujuan penelitian : Untuk mengkaji dan menganalisis tentang pemberian Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik tersebut apakah telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Milik atas tanah di Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.

g. Hasil penelitian : Pemberian Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Milik atas tanah di Deli Serdang Kabupaten Sumatera Utara. Walaupun ada beberapa ( $7/41 \times 100 = 17,1\%$ ) gugatan/keberatan pihak ketiga terhadap pemegang sertipikat Hak Milik atas tanah

namun pihak ketiga tidak dapat membuktikan sebaliknya sehingga tidak mengubah keabsahan data yuridis dan fisik dari sertipikat tanah tersebut, sedangkan satu gugatan dari pihak ketiga yang belum terbukti masih dalam tahap pengujian gugatan ke pengadilan.

Perbedaan rumusan masalah penulisan hukum diatas dengan penulisan hukum penulis terletak pada jenis kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali yang dilakukan. Penulisan hukum tersebut mengenai pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik sedangkan penulisan hukum / skripsi penulis adalah Pendaftaran Tanah secara sporadik yang menghususkan pada Pendaftaran Tanah dari Leter C.

3. a. Judul : Pendaftaran Pertama Kali Untuk Konversi Tanah Hak Milik Karena Pewarisan Melalui Kegiatan Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 Di Kabupaten Boyolali.

b. Nama : Astrid Adelia

c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta



- d. Tahun : 2011
- e. Rumusan masalah : Apakah pendaftaran pertama kali untuk konversitanah Hak Milik dengan alat bukti penguasaan berupa girik yang diperoleh karena pewarisan melalui kegiatan Larasita telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Boyolali?
- f. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, menganalisis dan mengkaji apakah pendaftaran pertama kali untuk konversi tanah Hak Milik dengan alat bukti penguasaan berupa girik yang diperoleh karena pewarisan melalui kegiatan Laransita telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Boyolali.
- g. Hasil penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali untuk konversi tanah Hak Milik dengan alat bukti berupa girik yang diperoleh karena pewarisan melalui kegiatan Larasita tahun 2010–2011 di Kabupaten Boyolali berjalan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2009 melalui prosedur pelayananyang mudah dan

tidak berbelit-belit, efisien dari segi waktu, dan hemat dari segi biaya. Oleh karena itu pelaksanaan pendaftaran pertama kali untuk konversi tanah Hak Milik dengan alat bukti berupa girik yang diperoleh karena pewarisan melalui kegiatan Larasita pada tahun 2010–2011 di Kabupaten Boyolali telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan karena telah menghasilkan 30 bidang tanah yang telah disertipikatkan dan dicatat di kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dalam waktu empat bulan. Dalam pelaksanaannya masih timbul beberapa masalah seperti kurangnya tenaga atau petugas pelaksana Larasita di lapangan, serta anggaran yang terbatas.

Perbedaan penulisan hukum di atas dengan penulisan hukum/skripsi yang penulis teliti terletak pada bagian rumusan masalah, penulisan hukum/skripsi meneliti tentang tertib administrasi pertanahan, dan penulisan hukum yang penulis tulis adalah tentang kepastian hukum sertipikat Hak Milik Atas Tanah dari Leter C.

## **F. Batasan Konsep**

1. Hak Milik adalah hak turun–temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
2. Leter C adalah alat bukti kepemilikan tanah yang berasal dari hak–hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA yang dipergunakan untuk pembayaran pajak
3. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. ( Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
4. Kepastian Hukum di dalam Pendaftaran Tanah meliputi kepastian mengenai data yuridis dan data fisik. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. (Pasal 1 angka 6 dan angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

5. Konversi adalah perubahan Hak Milik yang dimiliki sebelum berlakunya UUPA menjadi Hak Milik yang ada sesuai dengan ketentuan UUPA.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama.<sup>10</sup>

### 2. Sumber data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai pendukung.

#### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden dan narasumber tentang pelaksanaan konversi Leter C atas tanah di Kabupaten Klaten sebagai data utamanya.

#### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan untuk melengkapi data primer yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

##### 1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan yaitu :

---

<sup>10</sup>Masri Singarimbun, 1981, *Metode Penelitian Hukum dan Survei*, LP 3 ES, hlm. 1.

- a) Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
Pasal 33 ayat (3) ;
  - b) Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar  
Pokok–pokok Agraria (UUPA) ;
  - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah ;
  - d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran  
Tanah ;
  - e) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962  
tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak–Hak  
Indonesia atas tanah ;
  - f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia  
Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan  
Pertanahan ;
  - g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2010  
tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku-buku, baik hasil penelitian maupun pendapat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan konversi Hak Milik adat (Leter C) .

### 3. Metode pengumpulan data

a. Data primer dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner dan wawancara.

1) Kuesioner yaitu daftar pertanyaan yang telah tersusun secara kronologis dari yang umum mengarah pada khusus untuk diberikan kepada responden yang terkait dengan pelaksanaan konversi Hak Milik atas tanah yang diperoleh dari Leter C demi mewujudkan perlindungan hukum.

2) Wawancara yaitu kegiatan tanya jawab secara langsung kepada narasumber yang berkaitan<sup>11</sup> dengan pelaksanaan perubahan Leter C dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

b. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, baik hasil penelitian maupun pendapat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan konversi leter C.

### 4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Klaten. Kabupaten Klaten terdiri dari 26 kecamatan. Dari 26 kecamatan tersebut diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan bahwa di kecamatan tersebut paling banyak pemegang Hak Milik atas tanah yang mengkonversi Leter C menjadi sertifikat Hak Milik atas tanah. Kecamatan tersebut adalah Kecamatan Bayat. Dari kecamatan tersebut diambil dua desa secara *purposive sampling*

---

<sup>11</sup>Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 220.

berdasarkan pertimbangan bahwa di dua desa tersebut terdapat paling banyak pemilik tanah yang mengubah Leter C menjadi sertipikat Hak Milik atas tanah, yaitu Desa Krakitan dan Desa Kebon.

#### 5. Populasi dan sampel

Populasi adalah sekelompok/himpunan khususnya orang yang memiliki ciri-ciri yang sama sebagaimana yang ditentukan. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik tanah dari pewarisan, jual beli, dan hibah di Desa Krakitan dan Desa Kebonyang mengkonversi Leter C menjadi sertipikat Hak Milik atas tanah antara tahun 2009 sampai 2013 yang berjumlah 178 orang.

Sampel adalah sebagian atau contoh dari populasi. Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *random sampling* artinya teknik pengambilan sampel secara random atau acak memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi dipilih menjadi anggota sampel<sup>12</sup>. Sampel dalam penelitian ini diambil minimal 10% dari populasi.

#### 6. Responden dan Narasumber

a. Responden dalam penelitian ini berjumlah 17 responden pemilik tanah yaitu dari delapan responden (Desa Krakitan), dan sembilan responden (Desa Kebon) diambil minimal 10% dari populasi 178 pemegang sertipikat hak milik (konversi Leter C) di Kecamatan Bayat.

---

<sup>12</sup>*Ibid.* Hlm. 72.

b. Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Ir. Andhikasan Kushardati Kepala Kantor Statistik Kabupaten Klaten ;
- 2) Drs. Agus Abdul Cholil, MM Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten ;
- 3) Edy Purnomo, SE Camat / PPAT Sementara Kecamatan Bayat ;
- 4) Bambang Purnomo, SE Kepala Desa Krakitan dan Yamto Handi, SE Kepala Desa Kebon.

#### 7. Metode Analisis data

Metode yang dipergunakan dalam menganalisis data dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir induktif yaitu suatu pola berpikir berdasarkan fakta yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup>Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 250.



## **H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum/Skripsi.

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Milik atas tanah, Pendaftaran Tanah, dan hasil penelitian.

### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran