

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Tanah merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran diseluruh masyarakat Indonesia, karena tanah mempunyai peran yang besar baik dalam sektor industri maupun sektor pertanian. Seiring dengan hal tersebut, masyarakat berlomba-lomba untuk memiliki tanah. Karena hampir semua keperluan manusia berasal dari tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat.

Di Negara Indonesia pada saat ini peraturan-peraturan yang mengatur tentang pertanahan sudah semakin maju, tetapi pada kenyataannya masih ditemui masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Hal itu juga terjadi di Desa Semawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah, bahwa bukti proses landreform masih jauh dari apa yang diharapkan.

Menurut data yang ada, tanah yang sudah terdaftar di Indonesia  $\pm$  30% saja atau sekitar 30 juta bidang tanah. Minimnya bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Disamping itu minimnya pula pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Proses pembuatan sertifikat tanah, pemilik harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali.

Untuk tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa letter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Mengenai buku letter C, masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena di dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari, karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut. Di samping itu penulis tertarik

untuk mengetahui lebih lanjut tentang kekuatan kutipan buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah prosedur perolehannya.

Kutipan Letter C terdapat di kantor Kelurahan yang dipegang oleh Lurah, sedangkan Induk dari Kutipan Letter C ada di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah mempunyai alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah. Masyarakat mengenal girik itu sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang padahal girik itu merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah.

Adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.

Akan tetapi kenyataannya belum optimal, mungkin mengenai kepastian hukum atas tanah tentang pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah.

Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, yang Kutipan Letter C berada di Kelurahan/Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah.

Pada saat proses pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Semawung tahun 2010, setiap Desa mendapatkan kuota sebanyak 200 sertifikat. Akan tetapi, tidak semua Desa mempunyai data ricikan tahun 1955, sehingga proses pendaftaran tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan di setiap Desa. Desa Semawung mempunyai data ricikan tahun 1955 yang lengkap. Karena Desa tetangga tidak dapat melaksanakan PRONA, maka Desa Semawung mengajukan penambahan kuota sebanyak 200 sertifikat. Akan tetapi, hanya disetujui penambahan kuota sebanyak 100 sertifikat. Sehingga sertifikat yang terbit sebanyak 300 sertifikat.

Tanah dengan bukti kepemilikan Letter C milik seorang nenek di Desa Semawung Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah diwariskan kepada kepada tiga (3) cucunya, selanjutnya didaftarkan tanahnya untuk menjadi tanah bersertifikat Hak Milik yang kebetulan melalui pendaftaran tanah secara sistematis / PRONA.

Yang dimaksud dengan warisan adalah segala harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

Menurut pasal 1023 KUH Perdata, para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran boedel ataupun menolak warisan tersebut.<sup>1</sup>

Pemecahan bidang tanah secara rinci diatur dalam Pasal 48 PP No. 24/1997 dan Pasal 133 Permenag/Ka.BPN No. 3/1997. PP No. 24/1997 maupun Permenag/Ka.BPN No. 3/1997 tidak menyebutkan secara jelas pengertian dari pemecahan bidang tanah. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (1) PP No. 24/1997, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 24/1997, bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Syarat-syarat Pemecahan Bidang Tanah, yaitu:

1. Harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku serta tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Untuk pendaftarannya, masing-masing bidang tanah diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti

---

<sup>1</sup> Ketentuan Pasal 1023 menyatakan "Semua orang yang memperoleh hak atas suatu warisan, dan ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan, agar mereka dapat mempertimbangkan, apakah akan bermanfaat bagi mereka, untuk menerima warisan itu secara murni, atau dengan hak istimewa dengan mengadakan pendaftaran harta peninggalan, atau pula untuk menolaknya, mempunyai hak untuk memikir, dan mereka harus melakukan suatu pernyataan di kepaniteraan Pengadilan Negeri, yang ada di dalam wilayahnya telah jatuh meluang warisan tersebut, pernyataan mana akan dilakukan dalam suatu register yang disediakan untuk itu."

nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya. Surat ukur, buku tanah, dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi;

3. Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani dengan hak tanggungan, dan/atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan bidang tanah baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan;
4. Dalam pelaksanaan pemecahan bidang tanah, sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan:
  - a. Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
  - b. Identitas pemohon;
  - c. Persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan;

Salah satu tujuan UUPA disebutkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka diadakan pendaftaran tanah yang termasuk di dalamnya adalah beberapa asas pendaftaran Hak Milik atas tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka yang harus diperhatikan oleh setiap para pendaftar tanah maupun pejabat yang terkait (dalam hal ini adalah

pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo). Hal ini tegas diatur dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan,

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

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai instruksi agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran yang bersifat “recht kadaster”<sup>2</sup>. Adapun Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mulai diundangkan 8 Juli 1997 di dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 No. 59 yang mengatur mengenai pendaftaran tanah. Atas dasar inilah tanah yang hanya memiliki bukti kepemilikan buku Letter C harus didaftarkan agar masyarakat memiliki sertipikat yang sah dan kuat dimata hukum sebagai bukti kepemilikan tanah.

Pendaftaran Tanah mempunyai tujuan positif dalam memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi semua orang tanpa membedakan status, yakni dengan memberikan surat tanda bukti yang lazim disebut dengan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tersebut akan tercapai dengan adanya peran serta dan dukungan pelaksanaan pendaftaran

---

<sup>2</sup> pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

tanah baik oleh pemerintah selaku pejabat pelaksanaan pendaftaran tanah maupun kedaratan masyarakat selaku pemegang hak atas tanah.

Mengutip dalam buku Harsono yang berjudul Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya (2008 : 474) menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (20) disebutkan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan pasal 1 ayat (20) PP. No. 24 Tahun 1997 diketahui bahwa kepemilikan sertifikat bagi seseorang yang memiliki bidang tanah



sangatlah penting. Sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Hal ini sesuai Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Hal terpenting yang tidak bisa dilupakan, dengan didaftarkannya oleh sipemilik tanah kepada Kantor Pertanahan, maka sipemohon akan memperoleh hak atas tanah pada Badan Pertanahan yang disebut sertipikat.

Pembahasan mengenai pengakuan hak milik atas tanah disertai/dikonkritkan dengan penerbitan sertipikat tanah menjadi sangat penting, karena :

1. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun;
2. Dengan pemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sertipikat tanah mempunyai nilai ekonomis seperti disewakan, jaminan hutang, atau sebagai saham;

3. Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengakuan hak milik atas tanah dikonkritkan dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur. Sertipikat tanah memuat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Untuk sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertipikat sementara terbatas pada penunjukkan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik dan Buku Letter C sebagai satu poin penting dalam persyaratan pengurusan sertipikat.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat diangkat menjadi suatu pokok bahasan dalam penulisan tugas akhir mengingat bahwa pentingnya

kekuatan hukum bagi suatu tanah secara penuh dan pentingnya arti pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk menyesuaikan perubahan-perubahan terjadi kemudian agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan yang mutakhir. Penulis menguraikannya dalam pokok bahasan penulisan Tugas Akhir ini dengan judul **“Proses Pendaftaran Tanah Dari Bukti Kepemilikan Buku Letter C Menjadi Tanah Bersertipikat Hak Milik di Desa Semawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah”**.

## **1.2. Ruang Lingkup Dan Perumusan Masalah**

Upaya untuk mewujudkan tanah yang terdaftar secara merata dan memastikan hak atas tanahnya dihadapan hukum masih terus dilakukan. Namun demikian tidak semua tanah yang sudah terdaftar hak atas tanahnya walaupun pada kenyataannya tanah tersebut sudah lama ditempati, disamping itu pola pikir masyarakat yang masih minim akan pentingnya untuk mendaftarkan tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C ke Kantor Pertanahan.

Sesuai judul di atas yaitu “Proses Pendaftaran Tanah Dari Bukti Kepemilikan buku Letter C Menjadi Tanah Bersertipikat Hak Milik di Desa Semawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah” maka rumusan permasalahan yang penulis angkat dalam Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C menjadi tanah bersertipikat Hak Milik di Desa Semawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C menjadi tanah bersertipikat Hak Milik di Desa Semawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah.

### **1.3. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan dari penelitian ini adalah :**

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C menjadi tanah bersertipikat Hak Milik di Desa Semawung. Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah;
- b. Untuk mengetahui kendala apa yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C menjadi tanah bersertipikat Hak Milik di Desa Semawung. Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah

#### **1.3.2. Adapun manfaat dari penelitian ini dapat digunakan sebagai :**

- a. Bahan telaah bagi penulis tentang pentingnya mendaftarkan tanah dari bukti kepemilikan Letter C menjadi tanah bersertifikat;
- b. Bahan masukan atau kajian untuk meminimalisasi kendala-kendala yang dihadapi dalam proses balik nama tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C menjadi tanah bersertipikat;

#### 1.4. Landasan Teori

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah;
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas;
3. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik atau bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian;
4. Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab dibidang agrarian atau pertanahan;
5. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serempak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan;
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas boding dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya;
7. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak aats tamah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

8. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah;
9. 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;
10. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini;

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 menyatakan bahwa :

Pendaftaran tanah bertujuan :

- 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 pertanahan.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2007 pasal 1 menyebutkan bahwa :

1. Panitia Pemeriksa Tanah A yang selanjutnya disebut “Panitia A” adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik dilapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
2. Panitia Pemeriksaan Tanah B yang selanjutnya disebut “Panitia B” adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemerikaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis baik dilapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha;
3. Tim Peneliti Tanah yang selanjutnya disebut “Tim Peneliti” adalah tim yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis baik dilapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian hak atas tanah – tanah Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
4. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
5. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat (1) disebutkan “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan

oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan –satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan “Sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah”.

Selanjutnya pada pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 menyatakan “Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a”, meliputi:

1. Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan;
2. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penetapan Batas, yang meliputi:
  - a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah;
  - b. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Secara Massal;
3. Pelayanan Pengembalian Batas; dan
4. Pelayanan Legalisasi Gambar Ukur Surveyor Berlisensi.



- c. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, atau Ruang Perairan.

Menurut D. Bidara, dan Martin P. Bidara menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Kedua sarjana ini berpendapat atas dasar keputusan MA.Reg. Nomor 84k/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973.

Menurut Effendi Peranginangin, Beliau dalam menjawab suatu pertanyaan “Apakah surat pajak (Girik, Petuk, Letter C, Ipeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah, jika sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (Girik, Petuk, Letter C, tanpa pembayaran Ipeda). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak”.

Menurut A.P. Perlindungan berkomentar dalam bukunya bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandangan dari Mahkamah Agung Nomor 34/k.Sip/ 80. Tidak diakui sebagai bukti hak atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau Letter C tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat”.

Menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 menyatakan bahwa :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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-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 social ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah 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.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria ( PMNA ) Nomor 3 Tahun 1997

1. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar;

2. Pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah;
3. Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang – bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa / kelurahan atau bagian dari desa / kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis;
4. Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak;
5. Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut;
6. Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth, ataupun sudut jurusan.

## **1.5. Metode Penelitian**

### **1.5.1. Pendekatan**

Pendekatan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan metode deskriptif. Pendekatan metode deskriptif yaitu dapat diartikan dengan menggambarkan keadaan subyek atau obyek peneliti (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta – fakta yang tampak atau sebagaimana adanya (Hadari Nawawi, 1991:6 )

Dengan metode ini penulis ingin menggambarkan proses pendaftaran tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C menjadi tanah bersertipikat Hak Milik dengan petunjuk teknis Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

### **1.5.2. Lokasi Penelitian**

Obyek penelitian dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah Desa Semawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah, dan Kantor Pertanaha Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah dengan penekanan unit lokasi penelitian seputar proses pendaftaran tanah dari bukti kepemilikan buku Letter C menjadi tanah bersertipikat Hak Milik

### **1.5.3. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

#### **a. Metode Wawancara**

Metode Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara secara langsung kepada Kepala Desa di Desa Semawung Kecamatan Purworejo, Ketua Panitia Pemetaan Desa Semawung Kecamatan Purworejo, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, dan Pemohon Pendaftaran Tanah yang terdiri dari 3 orang.

#### **b. Metode Studi Pustaka**

Studi Pustaka merupakan suatu cara pengumpulan data dengan mempelajari literature sebagai bahan acuan dalam penulisan laporan (Keraf,

1978 : 152). Data yang diambil dalam penulisan ini berasal dari catatan-catatan dan arsip-arsip di Kediaman Kepala Desa Sewawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, serta beberapa peraturan-peraturan pemerintah yang ada hubungannya dengan obyek penulisan.

#### **1.5.4. Metode Analisis Data**

Analisis data pada prinsipnya adalah mengevaluasi dan menganalisa data primer maupun data sekunder yang di dapat dari suatu penelitian agar dapat memperoleh kesimpulan yang detail terhadap suatu permasalahan yang di teliti tersebut. Proses analisis data dalam penelitian ini dimulai dengan menelaah data yang terkumpul, kemudian dimasukkan ke dalam daftar yang terbentuk dalam tabel dan kalimat. (ibid, 1978:33).

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menggunakan data yang diperoleh yang selanjutnya akan disusun secara sistematis dan ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan.

#### **1.6. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan dalam penulisan ini, maka penulis akan memberikan gambaran secara garis besar mengenai isi dari penulisan yang

akan dibahas pada Tugas Akhir ini. Hal – hal yang dibahas pada setiap bab adalah sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab 1 berisi mengenai latar belakang, ruang lingkup dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, landasan teori, , metode penelitian yang digunakan dalam penelitian, serta sistematika penulisan laporan ilmiah populer.

## **BAB II GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

Merupakan gambaran umum dari objek penelitian dimana penelitian ini dilakukan. Berisi tentang letak geografis lokasi yang diteliti, profil Desa Semawung, kondisi Kantor Kepala Desa Semawung, Struktur Organisasi Kantor Desa Semawung, Tugas, dan Fungsi Pokok Kantor Kepala Desa Semawung Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah.

## **BAB III TEMUAN DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

Merupakan analisis penulis terhadap judul yang diangkat mengenai Proses Pendaftaran Tanah dari Bukti Kepemilikan Buku Letter C menjadi tanah Bersertipikat Hak Milik di Desa Semawung, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah.

## **BAB IV PENUTUP**

Pada bab terakhir ini berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan masalah serta saran – saran menyangkut masalah yang diteliti.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**