

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH
KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA**

SKRIPSI



Oleh:

CHOIRUNNISA APRILITA ANDAN

No. Mahasiswa: 16410198

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH
KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata 1) pada Fakultas Hukum



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020

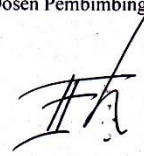
**HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH KASULTANAN DI
KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke Depan Tim
Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada Tanggal

Yogyakarta, *10-08-2020*

Dosen Pembimbing Skripsi,



Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., Not.
NIP. 864100102

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH
KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran.

Pada tanggal 14 September 2020 dan Dinyatakan **LULUS**



Tim Penguji

1. Ketua : Winahyu Erwiningsih, Dr., S.H., M.Hum., Not.
2. Anggota : Mustika Prabaningrum Kusumawati, S.H., M.H.
3. Anggota : Moh. Hasyim, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.)

NIK.904100102

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Choirunnisa Aprilita Andan
2. Tempat Lahir : Balikpapan
3. Tanggal Lahir : 22 April 1998
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Jalan Perumnas gg. Brantas No.C/8, Seturan, Sleman, DIY.
7. Alamat Asal : Komplek PGRI Blok G No. 15 RT. 45, Balikpapan, Kalimantan Timur
8. Identitas Orang/Wali
 - a. Nama Ayah : Misman, S.Pd., M.M
Pekerjaan Ayah : Guru
 - b. Nama Ibu : Sri Yoana, S.Pd., M.M
Pekerjaan Ibu : Guru
9. Riwayat pendidikan
 - a. SD : SD Latihan YBBSU Balikpapan
 - b. SLTP : SMP Negeri 1 Balikpapan
 - c. SLTA : SMA Negeri 10 Melati Samarinda
10. Organisasi : -
11. Prestasi : -
12. Hobby : Jalan-Jalan.



Yogyakarta, 10 Agustus 2020
Yang bersangkutan

Choirunnisa Aprilita Andan
NIM. 16410198

MOTTO

Jika orang lain bisa, maka aku juga bisa

Selama ada keyakinan semua menjadi mungkin

Melakukan yang terbaik disetiap kegiatan

Berusaha dan berdoa adalah kunci kesuksesan



PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

Hadiah kecil untuk kedua orang tua Penulis

kakak Penulis

Sahabat-sahabat seperjuangan

Universitas Islam Indonesia



SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **CHOIRUNNISA APRILITA ANDAN**

Nomor Mahasiswa :16410198

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH KASULTANAN
DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA”**

Karya Tulis Ilmiah ini akan diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil) dan merupakan hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan pernyataan diatas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan no.2), saya siap bertanggungjawab penuh jika terbukti secara kuat dan menyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apa pun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 10 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan,



Choirunnisa Aprilita Andan

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karuniaNya sehingga Tugas Akhir dengan judul: **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA”** dapat diselesaikan dengan baik dan lancar. Penulisan Tugas Akhir disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Penulisan Tugas Akhir dapat terselesaikan dengan bantuan berbagai pihak. Maka dari itu, izinkan Penulis untuk menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rekoctr Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Muhammad Arif Setiawan, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Kepala Departemen Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Ucapan terima kasih kepada Ibu Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Kn., Not., selaku dosen pembimbing yang selama ini membimbing Penulis sejak awal kuliah hingga penulisan skripsi ini.

6. Bapak Dr. Idul Rishan, S.H., L.LM., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Kedua orang tua Penulis, Bapakku Misman, S.Pd., M.M dan Ibuku Sri Yoana, S.Pd., M.M., semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan, panjang umur dan kebahagiaan dunia dan akhirat. Terima kasih selama ini telah mendoakan Penulis agar dilancarkan selama perkuliahan dan memberikan dukungan dan motivasi kepada Penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Kakak laki-lakiku, Mis Ido Septian Yoantoro, S.Pd., M. Or., yang telah menemani Penulis dari awal kuliah dan memberikan semangatnya untuk Penulis bisa menyelesaikan studi.
9. Dosen Penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
10. Sahabat hidup, Franky yang selalu ada menemani penulis. Semoga segera menyusul.
11. Sahabat-sahabat yang selalu mendengarkan cerita dan memberikan dukungan, Ani, Mara, Fabio, Velia, Fernan, dan Farhan.
12. Sahabat-sahabat Penulis selama perkuliahan, Regita, Fidelia, Alda, Lita, Fakhri, Galih, Banyu, Syarwani, yang selalu membantu Penulis semasa studi hingga penulisan tugas akhir.
13. Kakak ketemu besar, Tegar Aji Payoga yang selalu membantu penulis dan selalu mendorong Penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

14. Teman-teman SWAT Jogja yang menemani makan dan gabut selalu, Aul, Roja, Jendri, Dion, Raka, dan lainnya yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
15. Teman-teman KKN Buayan Unit 248, Adin, Maya, Rama, Rizka, Farid, Ria, dan Mas Aji serta masyarakat Buayan yang turut membantu Penulis.
16. Bapak dan ibu dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Kelurahan Terban yang banyak membantu Penulis dalam memberikan informasi untuk penulisan tugas akhir.
17. Kucing-kucing Penulis, Wawan, Item, dan Anak-Anak Wawan yang menemani Penulis selama di rumah. Dan pihak-pihak lain yang tidak bisa disebutkan disini terima kasih.

Penulisan tugas akhir ini diharapkan bisa menjadi manfaat untuk siapa saja yang membacanya dan dapat dijadikan referensi untuk pengetahuan di bidang pendaftaran tanah. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menambah kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamualaikum, Wr. Wb.

Yogyakarta, 10 Agustus 2020

Choirunnisa Aprilita Andan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iii
CURRICULUM VITAE	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN SURAT ORIGINALITAS.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	1
BAB I PENDAHULUAN.....	2
A. Latar Belakang.....	2
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Orisinalitas Penelitian.....	8
E. Tinjauan Pustaka.....	11
F. Metode Penelitian.....	15
BAB II TIJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH DAN TANAH KASULTANAN	20
A. Pendaftaran Tanah.....	20
B. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	34
C. Tanah Kasultanan.....	44
D. Kepemilikan Tanah dan Pendaftaran Tanah Menurut Islam.....	47
BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN, KOTA YOGYAKARTA.....	52
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Kasultanan Di Kelurahan Terban, Kota Yogyakarta.	52
B. Jenis Kepemilikan Hak Atas Tanah Kasultanan Di Kelurahan Terban, Kota Yogyakarta	73
BAB IV PENUTUP	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA 79
LAMPIRAN.....77



ABSTRAK

Penelitian ini tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta, dengan rumusan masalah adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta dan bagaimana bentuk kepemilikan hak atas tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian empiris dengan bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan dikumpulkan dari hasil wawancara dengan Bapak Munakam selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah didukung dengan kepustakaan. Analisis dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif. Pendekatan yang dilakukan adalah Normatif Sosiologis yakni kenyataan yang ada dilapangan dihubungkan dengan aturan yang berlaku. Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan pendaftaran tanah Kasultanan di Kelurahan Terban telah sesuai dengan aturan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 meskipun mendapatkan beberapa kendala yang menghambat dan bentuk kepemilikan hak atas tanah Kasultanan hanya berupa Hak Milik atas tanah.

Kata kunci: Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Tanah Kasultanan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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 rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹ Urgensi dilakukannya pendaftaran tanah oleh pemerintah merupakan bentuk salah satu pelaksanaan tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat menjadi UUPA) yakni terkait peletakan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sejak diberlakukannya UUPA sebagai bentuk dari unifikasi hukum dan upaya dari pemerintah untuk melindungi kepentingan masyarakat dalam memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak-hak atas tanah, maka telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA tentang macam-macam kepemilikan hak atas tanah yang terdapat di Indonesia, yakni :

1. Hak milik
2. Hak guna bangunan

¹ Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Hak guna usaha
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA

Diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa pemberian kepastian hukum atas hak-hak atas tanah tersebut oleh Pemerintah dapat diberikan apabila atas kepemilikan hak atas tanah tersebut telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN), yakni lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. BPN selaku Lembaga yang diamanatkan oleh pemerintah untuk melakukan tugas dibidang pertanahan yang salah satunya melakukan tugas pendaftaran tanah, maka atas hak-hak tanah yang telah dilakukan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah baik yang dilakukan secara mandiri oleh masyarakat maupun program pendaftaran tanah serentak yang diadakan oleh pemerintah maka akan diberikan tanda bukti atas kepemilikan tanah tersebut yang berupa hak yang tertuang dalam bentuk sertifikat.²

² Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2000, hlm. 13.

Pemerintah khususnya BPN dalam menjalankan tugasnya untuk menerbitkan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertifikat tanah berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/1997) sebagai peraturan teknis khusus pelaksanaan ketentuan yang tercantum dalam UUPA. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka agar memudahkan pemerintah:

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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;
2. 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;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Diatur dalam Pasal 1 ayat (10) dan ayat (11) PP 24/1997 bahwa dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia dikenal 2 cara melakukan pendaftaran tanah, yakni secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu

desa/kelurahan.³ Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁴

Pendaftaran tanah telah dilakukan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Apabila kita membahas tentang kepemilikan hak atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta, tidak lepas dari keistimewaan untuk melakukan otonomi daerah yang diberikan oleh pemerintah pusat dan diberikan hak bagi masyarakatnya untuk dapat dipimpin oleh seorang Sultan. Keistimewaan atas Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut juga telah menimbulkan beberapa pengecualian lain bagi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disingkat UUK) agar tetap dapat melestarikan nilai-nilai adat dan budaya yang berlatar belakang sejarah kerajaan, salah satunya dibidang pertanahan.

Apabila kita menelusuri lebih jauh tentang pertanahan yang terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta, masih terdapat banyak tanah Kasultanan Yogyakarta atau yang dikenal dengan *Sultan Ground*. Yang dimaksud tanah Kasultanan (*Sultan Ground*) adalah tanah hak milik Kesultanan yang meliputi Tanah Keprabon dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon

³ pasal 1 ayat 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴ pasal 1 ayat 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

yang terdapat di kabupaten/kota dalam wilayah DIY.⁵ Dari definisi tersebut *Sultan Ground* adalah tanah milik keraton dan dapat diwariskan secara turun temurun oleh pewaris.

Diatur pula dalam UUK bahwa yang dimaksud dengan Kasultanan adalah badan hukum sehingga dapat memiliki hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Namun meskipun Kasultanan memiliki hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta, namun masih banyak tanah milik Kasultanan yang belum memiliki bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat tanah, masih berupa bukti kepemilikan adat yang atas beberapa bidang tanahnya di atas namakan abdi dalem Kasultanan karena faktor sejarah.

Tidak dimilikinya bukti sertipikat tanah tersebut oleh Kasultanan tersebut ternyata banyak disalahgunakan oleh beberapa oknum masyarakat untuk melakukan klaim atas tanah milik Kasultanan dan mencoba untuk melakukan pendaftaran hak kepemilikan tanah kepada BPN.

Salah satu Kelurahan di Kota Yogyakarta yaitu Kelurahan Terban terdapat tanah Kasultanan yang mayoritas digunakan untuk pemukiman masyarakat, instansi pemerintah dan sekolah. Tanah-tanah Kasultanan yang digunakan tersebut tidak memiliki alas hak yang kuat seperti tanah Kasultanan lainnya baik catatan zaman kolonial (*lager*) maupun tanda bukti kepemilikan adat. Diketahuinya terdapat tanah Kasultanan di Kelurahan

⁵ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Terban berasal dari masyarakat yang menempati untuk pemukiman, bahwa masyarakat mengakui tanah yang digunakan sejak dahulu merupakan tanah milik Kasultanan.⁶

Dikarenakan tanah Kasultanan di Kelurahan Terban tidak memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah menimbulkan pertanyaan bagi penulis untuk meneliti tentang langkah-langkah yang dilakukan oleh tim pelaksana pendaftaran tanah terkait dengan adanya keistimewaan atas tanah yang terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta terkait dengan adanya kepemilikan atas tanah Kasultanan dan oleh karena hal tersebut penulis mengambil judul penelitian “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan di atas terdapat 2 rumusan masalah untuk dilakukan penelitian, yakni:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap tanah hak atas tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta?
2. Apa saja jenis hak atas tanah yang dapat diberikan terhadap tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta berdasarkan Undang-

⁶ Wawancara dengan Bapak Anif Luhur Kurniawan, Lurah Terban, pada tanggal 26 Juni 2020

Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap tanah hak atas tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui jenis hak atas tanah kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan, ada beberapa penelitian yang memiliki kata kunci yang sama dengan peneliti. Penelusuran dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia , *E-Library* dan penelusuran internet. Beberapa penelitian yang mirip yang pernah dilakukan sebelumnya diantaranya:

1. Hanida Gayuh Saena, melakukan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Penelitian membahas tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman dan faktor atau kendala apa saja yang menghambat pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman.

2. M. Dani Fadhlurrohman, melakukan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Di Kabupaten Dompu. Pada penelitian ini membahas tentang pelaksanaan PTSL di Kabupaten Dompu telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 dan apa yang menjadi faktor kendala dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Dompu.
3. Benny Krestian Heriawanto dan Isdiyana Kusuma Ayu, melakukan penelitian dengan judul “Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. Penelitian yang dilakukan membahas tentang perbandingan antara pelaksanaan Program Nasional Agraria (PRONA) dan PTSL di Kota Batu.
4. Yulinda Prihanti Harumsari, melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Perdas Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten (Studi di Kecamatan Cangkringan, Kabupaten Sleman)”. Penelitian berisi tentang pertama penerapan dari Perdas No.1 Tahun 2017 di Kecamatan Cangkringan dan kedua faktor penghambat penerapan dari Perdas No. 1 Tahun 2017 di Kecamatan Cangkringan.
5. Helianto Putro, dengan judul penelitian “ Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Menurut Peraturan Desa Nomor 4

Tahun 2018 Di Desa Dadapayam, Kecamatan Suruh, Kabupaten Semarang”. Penelitian membahas tentang pelaksanaan PTSL di Desa Dadapayam berdasarkan Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2018 dan kendala apa saja yang ditemukan dalam pelaksanaannya.

6. Ageng Prabandaru, dengan judul “Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Kasultanan di Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta”. Penelitian membahas tentang permasalahan pendaftaran hak milik atas tanah kasultanan di kecamatan keraton dan dampak apa saja yang timbul setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Merujuk pada permasalahan yang diteliti dalam beberapa peneliti sebelumnya, dapat di simpulkan bahwa penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Perbedaan tersebut dilihat dari objek permasalahan dan lokasi penelitian yang akan dilaksanakan. Penelitian ini akan dilakukan di Kota Yogyakarta. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penelitian yang akan dilakukan belum pernah diteliti sebelumnya, tetapi apabila penelitian ini sudah pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya maka penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pelengkap dari penelitian terdahulu. Penulisan penelitian ini merupakan hasil karya penulis dan bukan hasil duplikasi karya penulis lain.

E. Tinjauan Pustaka

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP 24/1997 ialah:

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

Pendaftaran tanah harus memperhatikan beberapa asas-asas antara lain:⁷

- a. Asas *Specialiteit*, asas ini biasa dikenal dengan asas spesialisitas yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah harus khusus, tidak boleh dilakukan oleh sembarang orang, pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat dan teliti.
- b. Asas *Openbaarheid*, yaitu pendaftaran tanah harus terbuka untuk umum, tidak boleh dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau diam-diam.
- c. Asas Sederhana, yaitu pendaftaran tanah dilakukan dengan mudah, tidak berbelit-belit dan dapat dipahami oleh masyarakat.
- d. Asas Aman, yaitu dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus teliti dan cermat. Karena ini akan berdampak pada jaminan kepastian hukum.

⁷ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 105.

- e. Asas Terjangkau, yaitu pendaftaran tanah harus dengan biaya yang semurah-murahnya dan memberikan pelayanan yang baik agar dapat dijangkau oleh semua kalangan.
- f. Asas Mutakhir, yaitu pendaftaran tanah harus dijamin pemeliharaan datanya baik data yang dilapangan dan di kantor pertanahan harus sama.
- g. Asas Terbuka, yaitu memberikan masyarakat kemudahan dalam mencari keterangan tentang data fisik maupun data yuridis yang benar setiap saat.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam hal kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat..

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran dilakukan pada objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan. Pendaftaran untuk pertama kali dapat dilakukan dengan

pendaftaran seporadik dan pendaftaran sistematis.⁸ Pendaftaran tanah secara seporadik dilakukan atas dasar inisiatif atau kepentingan dari pemilik tanah tersebut, sehingga biaya yang dibutuhkan adalah tanggung jawab pemilik tanah. Berbeda dengan seporadik, pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh pemerintah berdasarkan program kerja jangka panjang dan dilakukan secara serentak serta biaya dibebankan kepada pemerintah.

2. Penerbitan Sertifikat Hak Atas tanah

Akhir dari pendaftaran tanah adalah diberikannya surat tanda bukti hak yang dikenal dengan sertifikat hak atas tanah. Ali Achmad Chomzah menyebutkan sertifikat ialah :⁹

“Surat tanda bukti hak yang terdiri dari Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional”

Dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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 masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Buku Tanah ialah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada

⁸ *Ibid.*, hlm. 113.

⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 122.

haknya.¹⁰ Sedangkan Surat ukur ialah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.¹¹ Berdasarkan Pasal 1 angka 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Peta yang dimaksud adalah peta pendaftaran yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

Pemberian sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk tujuan dari pendaftaran tanah. Menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan 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.¹²

3. Tanah Kasultanan

Jauh sebelum Indonesia merdeka, hukum tanah yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah mutlak di tangan Sultan, sehingga seluruh hak milik atas tanah di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta adalah milik Sultan.¹³ Rakyat diberikan hak atau wewenang anggadhuh atau meminjam tanah dari raja dan dapat diberikan secara turun temurun.

¹⁰ Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, edisi pertama, cetakan kedua, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 42.

¹³ Soedarisman P, *Daerah Istimewa Yogyakarta*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1984, hlm. 289.

Pada tahun 2012 keistimewaan Yogyakarta di pertegas dalam UUK. UUK ini menjelaskan kewenangan dalam urusan keistimewaan yang salah satunya dalam hal pertanahan. Pada Pasal 32 UUK menyebutkan bahwa Kasultanan dan Kadipaten merupakan badan hukum, sehingga Kasultanan dan Kadipaten adalah subyek hak yang dapat memiliki hak milik atas tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Berdasarkan UUK tersebut, tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten didaftarkan pada Lembaga pertanahan sesuai dengan peraturan yang mengatur. Pendaftaran tanah dilakukan oleh pihak lain dan harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Kasultanan untuk tanah Kasultanan dan dari Kadipaten untuk tanah Kadipaten.

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan terhadap bagaimana hukum dijalankan di lapangan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah cara memahami dan mendekati objek penelitian. Pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan Normatif Sosiologis. Normatif Sosiologis ialah pendekatan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.

3. Objek Penelitian

Pada penelitian ini yang menjadi objek adalah pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap tanah Kasultanan dan bentuk kepemilikan hak atas tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta.

4. Subjek

Subjek penelitian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu narasumber dan responden. Yang dimaksud narasumber adalah subjek yang memberikan informasi secara jelas yang berkaitan dengan permasalahan tersebut. Sedangkan responden ialah subjek yang memberikan informasi berdasarkan apa yang dialami dengan permasalahan tersebut.

Penelitian ini subjeknya terdiri dari 3 (tiga) narasumber yaitu:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta
2. Kepala Kelurahan Terban, dan
3. Notaris Kota Yogyakarta.

5. Lokasi

Lokasi penelitian ini berada di Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yang beralamat di Jalan Kusumanegara No. 161, Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

6. Sumber Data Penelitian

Data yang di pakai dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang di dapat dari hasil penelitian di lapangan. Penelitian di dapat dari subjek penelitian atau melakukan pengecekan di lapangan.
- b. Data sekunder adalah data yang didapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder melalui studi kepustakaan.
 - 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undang yang dimaksud adalah sebagai berikut :
 - a) Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.
 - 2) Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal, artikel yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, dan tanah Kasultanan.

3) Bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia yang nantinya membantu penulis dalam memahami dan menganalisa masalah yang dikaji dalam penelitian.

7. Analisis Data

Setelah semua data lengkap, maka selanjutnya adalah melakukan analisis data, mempelajari dan meneliti data secara utuh. Analisis data yang ini dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif.

8. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini akan dibuat dalam bentuk skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab, dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat tentang latar belakang dari penelitian ini yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap tanah yang berstatus tanah Kasultanan. Selain itu memuat tentang rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka diambil dari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dikaji. Selanjutnya memuat juga metode penelitian, dan kerangka teori.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan teori-teori yang mendasari untuk menganalisa masalah yang berkaitan dengan hukum agraria, pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, dan tanah Kasultanan. Teori-teori banyak diambil dari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dikaji.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menuangkan hasil dari penelitian dan pembahasan yang terdiri dari 2 (dua) sub bab yaitu hasil dari pengumpulan data dan pembahasan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini ialah bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan ringkasan jawaban dari hasil penelitian dan pembahasan. Sedangkan dalam saran nantinya akan didasarkan pada pengambilan kesimpulan yang telah dibuat. Dengan demikian antara kesimpulan dan saran saling mendukung satu sama lain.

BAB II

TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH DAN TANAH KASULTANAN

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berawal dari kata *Cadastre* artinya dalam Bahasa Belanda adalah istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.¹⁴ Kata *Cadastre* berasal dari Bahasa Latin yaitu *Capistrum* yang maknanya suatu register atau capita atau yang berfungsi untuk memberikan rincian informasi dari sebidang tanah. Selain itu *Cadastre* juga berfungsi sebagai rekaman yang berkesinambungan dari suatu hak atas tanah.¹⁵

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang 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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang

¹⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988, hlm. 2.

¹⁵ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 12.

sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah dapat diartikan sebagai kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, seperti pengumpulan keterangan atau data tertentu tentang tanah-tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁶ Sehingga, dari definisi yang ada dapat ditarik unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:¹⁷

- a. Pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus, artinya jika terjadi perubahan data baik fisik maupun yuridis harus diikuti dengan pendaftaran tanah.
- b. Adanya kegiatan pengumpulan data, data yang dimaksud adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah data yang berhubungan dengan letak, batas, dan luas tanah serta bangunan dan tanaman yang berada di atasnya. Sedangkan data yuridis ialah data yang berhubungan dengan jenis hak atas tanah, siapa pemilik haknya, peralihan dan pembebanannya.

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA)*, dikutip oleh Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, edisi kedua, Suluh Media, Yogyakarta, 2018, hlm. 79.

¹⁷ Fairuz Syifa Arifin, *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) dengan Program Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 24.

- c. Tujuan tertentu, yaitu demi menjamin kepastian hukum dan kepastian hak serta tidak semata-mata bertujuan untuk dasar pemungutan pajak.
- d. Kegiatan penerbitan sertifikat/alat bukti hak/surat tanda bukti hak. Sertifikat tanah adalah surat yang berisi salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur mengenai data fisik, dijilid menjadi satu sampul dokumen. Sertifikat hanya diberikan kepada nama yang tercantum didalam sertifikat sebagai pemegang hak kecuali pihak lain dikuasakan olehnya.

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki beberapa asas dalam pelaksanaannya. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah) menyebutkan setidaknya ada 5 (lima). Pasal 2 memberikan penjelasan terhadap kelima asas sebagai berikut:¹⁸

- a. Asas Sederhana, yaitu yaitu pendaftaran tanah dilakukan dengan mudah, tidak berbelit-belit dan dapat dipahami oleh masyarakat.
- b. Asas Terjangkau, yaitu yaitu pendaftaran tanah harus dengan biaya yang semurah-murahnya dan memberikan pelayanan yang baik agar dapat dijangkau oleh semua kalangan.
- c. Asas Aman, yaitu yaitu dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus teliti dan cermat, karena ini akan berdampak untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

¹⁸ Sahnan, *Loc. Cit.*.

- d. Asas Mutakhir, yaitu pendaftaran tanah harus dijamin pemeliharaan datanya baik data yang dilapangan dan di kantor pertanahan harus sama.
- e. Asas Terbuka, yaitu memberikan masyarakat kemudahan dalam mencari keterangan tentang data fisik maupun data yuridis yang benar setiap saat.

Tidak hanya itu, pada PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah yang mengandung beberapa asas diantara ialah :¹⁹

- a. Asas Kepastian Hukum, ialah surat tanda bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sertifikat dapat dijadikan alat bukti yang kuat sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
- b. Asas Publisitas atau *Openbaarheid*, ialah asas negatif yang mengandung unsur positif yang maknanya terbuka nya bagi pihak yang keberatan terhadap suatu pembuktian hak kepemilikan atas tanah dengan batas maksimal 5 (lima) tahun sejak sertifikat terbit.
- c. Asas Spesialitas atau *Specialiteit*, ialah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus khusus, tidak boleh dilakukan oleh sembarang orang, pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat dan teliti serta hanya daftar tanah saja yang terbuka untuk umum.

¹⁹ S. Candra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm. 119.

- d. Asas *Rechtverwerking*, ialah pengusaha bidang tanah tidak boleh menuntut kembali tanah yang ditinggalkan dalam jangka waktu tertentu yang telah diusahakan oleh pihak lain dengan itikad baik.
- e. Asas *Contradictoir Delimitatie*, ialah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah saat dilakukan pengukuran dilapangan harus disaksikan oleh pemilik yang berbatasan langsung dengan tanah yang sedang didaftarkan.
- f. Asas Musyawarah, ialah ketika ada perselisihan atas kepemilikan hak atas tanah dianjurkan untuk dilakukan perdamaian lebih dulu.

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah terdapat di dalam Pasal 19 ayat (1)

UUPA menyatakan :

“ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Dapat dimaknai bahwa setiap bidang tanah yang ada di Indonesia harus didaftarkan agar mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 19 menjelaskan bahwa untuk keperluan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud sudah disahkan pada tanggal 23 Maret 1961²⁰, yaitu Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

²⁰ Sudjito, *PRONA: Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, edisi pertama, ceetakan pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1987, hlm. 4.

(Selanjutnya disingkat PP No. 10 Tahun 1961) tetapi kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No.24 Tahun 1997). Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan dari pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP 24/1997, yaitu:²¹

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

Kepastian hukum menurut Apeldoorn, kepastian hukum memiliki 2 (dua) segi, pertama terkait soal dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal yang konkret. Maknanya adalah pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua adalah kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan

²¹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm.18

hakim. Kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya.²²

Batasan kepastian hukum menurut Jan Michie Otto ialah pertama tersedia aturan-aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh. Kedua, instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut dengan konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. Ketiga, warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut. Keempat, hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.²³

Yang dimaksud kepastian hukum dalam pendaftaran tanah ialah kepastian dalam hal :²⁴

- 1) letak tanah, menjelaskan terletak dimana tanah tersebut disebutkan desa, kelurahan, kecamatan, dan provinsi dengan jelas.
- 2) batas tanah, menjelaskan siapa saja atau apa saja yang berada di sekeliling tanah tersebut seperti batas utara, selatan, barat, dan timur.
- 3) luas tanah, besarnya disebutkan dengan jelas.

²² L.j Van Apeldoorn, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, Hlm. 82.

²³ *Ibid*, hlm. 84.

²⁴ Mudjiono, *Hukum Agraria*, edisi pertama, cetakan pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992, hlm. 24.

- 4) status tanah, menjelaskan haknya seperti Hak Guna Usaha, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan sebagainya.
- b. Untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk juga Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah maupun satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar dapat diwujudkan dengan memberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak kepada pemegang hak tersebut. Tujuan untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis apabila mau melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah maupun satuan rumah susun yang telah terdaftar.²⁵ Tujuan yang ketiga yaitu terselenggaranya tertib administrasi pertanahan artinya untuk mencapai itu setiap bidang tanah maupun satuan rumah susun jika terjadi peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib untuk didaftarkan.²⁶

AP. Parlindungan menyatakan bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah ialah agar semua tanah di wilayah Indonesia terdaftar dan setelah

²⁵ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 20.

²⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, Hlm. 460.

terdaftar didapatlah kepastian hukum yang jelas, atas tanah yang akan dipunyai seseorang, badan hukum, ataupun yang akan tetap menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah dapat digolong menjadi 2 (dua) yaitu sistem negatif dan sistem positif. sistem negatif ialah pendaftaran yang dilakukan dengan cara pemohon dari bidang tanah menyerahkan data bidang tanah yang akan didaftarkan kepada negara dan pemohon akan diberikan sertifikat yang belum berkekuatan hukum tetap, sebab apabila ada gugatan tentang tanah tersebut dan dimenangkan oleh pengadilan maka sertifikat atas tanah yang digugat dapat dibatalkan.²⁷ Artinya segala yang tercantum dalam tanda bukti hak sistem negatif berlaku relative karena dapat dibatalkan. Salah satu ciri dari sistem negative adalah petugas atau pemerintah yang menjalankan pendaftaran tanah bersifat pasif.

Sistem positif adalah pemohon mendaftarkan tanah dan memberikan data tanah yang dimohonkan kepada negara.²⁸ Sistem ini menganggap bahwa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah adalah alat bukti yang mutlak²⁹, sehingga jika terjadi gugatan dari hak atas tanah tersebut maka negara dapat memberikan kompensasi atas tanah tersebut.³⁰

²⁷ Hadi Arnowo dan Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, edisi pertama, cetakan pertama, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 7.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Maria SW. Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982, hlm. 24.

³⁰ Hadi Arwono dan Waskito, *Loc. Cit.*

Di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, sebab pada Pasal 19 ayat (2) c UUPA ruang lingkup dalam pemberian surat tanda bukti hak adalah alat bukti yang kuat. Sebagai alat bukti yang kuat dapat diartikan keterangan yang tercantum dalam surat tanda bukti hak memiliki kekuatan hukum dan merupakan keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Jika terjadi gugatan maka pengadilan yang berwenang menentukan alat pembuktian yang benar.

6. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, sebagai berikut:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara

7. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam hal kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, sebab setelah pendaftaran tanah dapat dibuktikan pemilik

tanah, luas, dan lokasi dari tanah tersebut. Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

- d. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan;
- e. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- f. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat..

Kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

- a) Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan cara seporadik dan sistematis.³¹ Pendaftaran tanah secara seporadik³² yaitu pendaftaran tanah pada satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang dilakukan atas dasar inisiatif atau kepentingan dari pemilik tanah tersebut. Berbeda dengan seporadik, pendaftaran tanah secara sistematis³³ yaitu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan program kerja jangka panjang dan dilakukan secara serentak meliputi semua objek tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

³¹ Sahnan, *Op. Cit.*, hlm. 113.

³² Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³³ Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis hanya dilakukan oleh pemerintah terhadap tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan oleh perorangan atau pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut.³⁴

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- 6) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

b) Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan yang kedua adalah pemeliharaan data pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 angka 12 PP 24/1997 yang dimaksud pemeliharaan data pendaftaran tanah ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur, buku

³⁴ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm 26.

tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data yang dimaksud apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis pada objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.³⁵ Perubahan data fisik terjadi karena dilakukannya pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah yang telah terdaftar. Perubahan data yuridis terjadi karena dilakukannya suatu pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang telah terdaftar. Dilakukannya pemeliharaan data pada bidang tanah agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan tetap sesuai dengan keadaan yang mutakhir.³⁶ Kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai berikut:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi
 - a. Pemindahan Hak;
 - b. Pemindahan hak dengan lelang;
 - c. Peralihan hak karena pewarisan;
 - d. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi

³⁵ Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 474.

- e. Pembebanan hak
 - f. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi
- a. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - b. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
 - c. Pembagian hak bersama;
 - d. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 - f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 - g. Perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa:³⁷

1. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
2. Peralihan hak karena pewarisan;
3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4. Pembebanan hak tanggungan;
5. Peralihan hak tanggungan;

³⁷ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2019, hlm. 189.

6. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
7. Pembagian hak bersama;
8. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
9. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
10. Perpanjangan jangka waktu hak atas bidang tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:³⁸

1. Pemecahan bidang tanah;
2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

B. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Setiap hak yang telah didaftarkan kepada BPN selanjutnya akan dibukukan untuk dibuatkan salinan dari buku tanah dan untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur. Salinan dari buku tanah dan surat ukur tersebut dijilid menjadi satu bersamaan dengan kertas sampul yang bentuknya telah ditetapkan, yang kemudian disebut sertifikat.³⁹ Sertifikat berdasarkan Pasal 20 PP 24/1997 :

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Astri Linda Wou Mulei, *Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung*, Skripsi Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2019, hlm. 31.

“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 masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Ali Achmad Chomzah menyebutkan sertifikat ialah :⁴⁰

“Surat tanda bukti hak yang terdiri dari Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional”

Sedangkan menurut Wantjik Saleh, sertifikat adalah Salinan dari buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁴¹

Menurut pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah, surat ukur dan sampul yang dijahit menjadi satu kesatuan. Buku Tanah ialah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁴² Sedangkan Surat ukur ialah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.⁴³

Berdasarkan Pasal 1 angka 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Peta yang dimaksud adalah peta

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, *Loc. Cit.*

⁴¹ Wantjik Saleh, *Hak Andan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 64.

⁴² Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴³ Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pendaftaran yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Langkah akhir dari kegiatan pendaftaran tanah ialah pemberian sertifikat hak atas tanah. Pemberian surat tanda bukti hak tersebut memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi sertifikat hak atas tanah diantaranya adalah :⁴⁴

- a. Sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebutkan bahwa seseorang atau badan hukum akan mudah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum serta dapat membuktikan keadaan-keadaan dari tanahnya misal berkaitan dengan luas, batas, jenis haknya, dan sebagainya maka, hal-hal yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah merupakan mutlak atau memiliki kekuatan hukum tetap dan oleh hakim harus diterima sebagai keterangan yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya.
- b. Memberikan kepercayaan bagi pihak bank/ kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah. Sebagai contoh jika pemegang hak atas tanah adalah seorang pengusaha maka pada proses peminjaman uang dengan adanya

⁴⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 57.

sertifikat akan memudahkan pemiliknya dalam mengembangkan usaha sebab kebutuhan modal mudah di peroleh.

- c. Fungsi untuk Pemerintah, dengan adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Pertanahan dan jika sewaktu-waktu di perlukan maka mudah untuk ditemukan. Selain itu dengan didaftarkan tanah maka dengan mudah melakukan perencanaan kegiatan pembangunan, sebagai contoh pemasangan kabel, pipa irigasi, dan sebagainya.

3. Jenis-Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah

Mengingat urgensi dari tanah untuk kehidupan manusia, hak kepemilikan atas suatu bidang tanah bersifat mutlak dalam artian tidak dimungkinkan hak milik atas suatu bidang tanah digangu oleh pihak lainnya yang tidak memiliki kepentingan atas tanah tersebut.⁴⁵ Tanah dapat diperoleh dari hasil transaksi, perbuatan hukum atau karena ketentuan perundang-undangan. Berdasarkan objek pendaftaran tanah ada berbagai macam jenis sertifikat, yaitu:⁴⁶

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUPA ialah hak yang turun temurun⁴⁷, terkuat dan terpenuh⁴⁸ yang dapat dimiliki

⁴⁵ Jimmy Joses Sembiring, *Op. Cit.*, hlm. 5.

⁴⁶ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 163.

⁴⁷ Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat di wariskan

⁴⁸ Terkuat dan terpenuh artinya hak atas tanah dapat dimanfaatkan secara bebas tetapi tetap mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA dan tidak memiliki jangka waktu pemakaiannya serta diantara hak-hak atas tanah yang lainnya kekuatan hukum hak miliklah yang paling kuat dan penuh sehingga membedakan dari hak-hak yang lainnya.

orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom*^{49.50}.

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 bahwa sertifikat yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA ditujukan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan.

b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

Hak guna usaha (HGU) ialah hak yang dimohonkan untuk mengusahakan tanah negara yang diberikan kepada subjek hukum dengan jangka waktu tertentu dan jika jangka waktu tersebut habis maka tanah akan diserahkan kembali kepada negara. HGU dimohonkan hanya untuk bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Jangka waktu yang diberikan adalah 25 atau 35 tahun serta dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun. HGU diperbolehkan dengan luas minimum 5 Hektare (ha) jika luasnya diatas 25 ha harus

⁴⁹ Hak *Eigendom* adalah hak milik dalam aturan hukum barat.

⁵⁰ Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, hlm. 29.

mengikuti syarat-syarat yang telah ditentukan.⁵¹ HGU dapat beralih dan dialihkan serta dapat dibebankan hak tanggungan.

Sama halnya dengan SHM, pemberian Sertifikat Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997. Selain itu, terdapat pula dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disingkat PP 40/1996) menyebutkan bahwa sebagai tanda bukti hak kepada pemegang HGU diberikan sertifikat hak atas tanah.

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan (HGB) ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan yang berada diatas tanah orang lain dengan jangka waktu sesuai kegunaannya yaitu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Dapat diartikan dari pengertian tersebut bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah yang diatasnya didirikan bangunan tersebut.

Sama halnya dengan SHM dan HGU, pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997. Pasal 22 ayat (3) PP 40/1996 bahwa sebagai tanda bukti hak kepada pemegang HGB diberikan sertifikat hak atas tanah.

⁵¹ Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit.*, hlm. 17.

- d. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara dan Sertifikat Hak Paka atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak pakai ialah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban dalam keputusan pemberiannya dimana perjanjian pemberian ini bukan perjanjian sewa menyewa.⁵² Aturan tentang pemberian sertifikat hak pakai diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, kemudian diatur lebih lanjut pada Pasal 43 ayat (3) PP 40/1996 bahwa sebagai tandan bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.

- e. Sertifikat Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya⁵³ pemberian Sertifikat Hak Pengelolaan diatur pada pasal 1 angka 20 PP 24/1997 menyebutkan, 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.

⁵² Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵³ Hadi Arwono dan Waskito, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 30.

f. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik

Boedi Harsono menyebutkan, perwakafan tanah hak milik ialah suatu perbuatan hukum yang suci, mulia, dan terpuji yang dilakukan seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial⁵⁴.⁵⁵ Pemberian sertifikat pada wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 dan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Hak Milik (selanjutnya disingkat PP 28/1977) menyebutkan, bahwa Bupati/Walikota/Daerah Kepala Daerah *c.q.* sub Direktorat Agraria setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencatat perwakafan tanah hak milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

g. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UURS):

“rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik

⁵⁴ Wakaf sosial merupakan wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama islam.

⁵⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 345.

dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Pemberian sertifikat untuk satuan rumah susun (sarusun) diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 dan dalam Pasal 1 angka 11 UURS menyebutkan sertifikat hak milik atas sarusun ialah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

h. Sertifikat Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁵⁶ Pemberian sertifikat diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 dan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan

⁵⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), yang menyatakan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Syarat-Syarat Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pengurusan sertifikat tanah sebenarnya merupakan hal yang mudah, namun dalam pengurusannya memang cukup memakan waktu. Mengurus sertifikat tanah dapat dilakukan sendiri oleh pemilik tanah, sehingga lebih ekonomis dan menekan biaya pengeluaran. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (selanjutnya disingkat Perkab 10/2010) diatur tentang persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapat sertifikat tanah, yaitu :

- a) Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (identitas diri, luas tanah, letak tanah, dan penggunaan tanah yang dimohonkan, pernyataan tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik).
- b) Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c) Fotokopi identitas (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga) pemohon atau kuasa apabila dikuasakan.
- d) Bukti kepemilikan tanah.
- e) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) / SPPT PBB tahun berjalan.

f) Melampirkan Surat Setoran Pajak (SSP) / Pajak Penghasilan (PPh) sesuai ketentuan.

Besaran biaya sendiri layanan pertanahan sendiri telah ditetapkan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak/PNBP (selanjutnya disingkat PP 128/2015) yaitu sebesar Rp 50.000.

C. Tanah Kasultanan

Dibuatnya UUPA bertujuan untuk melakukan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. Sejak diterbitkan UUPA, tujuan ini tidak dapat langsung terwujud, sebab tidak semua wilayah di Indonesia bisa menerapkan aturan-aturan UUPA. Salah satu daerah yang tidak bisa langsung menerapkan ialah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Sebagai daerah istimewa yaitu berbentuk kerajaan, DIY memiliki aturan tersendiri dalam hal pertanahan yang telah diatur lebih dulu dengan *Rijksblaad* No.16 Tahun 1918 dan No.18 Tahun 1919 tentang tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan hak *eigendom* dan hak *domain* Kasultanan^{57,58}.

Pemerintahan di DIY semakin berkembang hingga saat ini, setelah di berlakukannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah disahkan pada

⁵⁷ Hak *domain* Kasultanan sudah ada sejak ditandatangani Perjanjian Giyanti pada Tahun 1755.

⁵⁸ Umar Kusumoharyono, *Eksistensi Tanah Kasultanan (Sultan Ground) Yogyakarta setelah Berlakunya UU No. 5/ 1960*, Yustisia, Edisi Nomor 68, 2006, hlm 1.

tanggal 31 Agustus 2012 dan diundangkan pada tanggal 3 September 2012 yang mengatur beberapa kewenangan dalam beberapa urusan yaitu:⁵⁹

1. Tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas, dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur;
2. Kelembagaan Pemerintah Daerah DIY;
3. Kebudayaan;
4. Pertanahan;
5. Tata ruang.

Peraturan pelaksa tentang pertanahan diatur lebih lanjut pada Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Tanah kasultanan ialah tanah hak milik Kasultanan yang meliputi Tanah Keprabon⁶⁰ dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon⁶¹ yang terdapat di Kabupaten/Kota dalam wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.⁶² Dari definisi tersebut tanah Kasultanan adalah tanah milik keraton. Tanah

⁵⁹ Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

⁶⁰ Tanah Keprabon adalah tanah yang digunakan Kasultanan maupun Kadipaten untuk bangunan istana dan kelengkapannya.

⁶¹ Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon terdiri dari tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan kadipaten dengan hak Anggaduh, tanah yang digunakan oleh masyarakat/institusi dan telah memiliki Serat Kekancingan, tanah yang telah digunakan oleh masyarakat/institusi dan belum memiliki Serat Kekancingan, dan tanah yang belum digunakan.

⁶² Pasal 1 ayat (1) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Kasultanan tersebar hampir diseluruh wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dan hingga saat ini keberadaan tanah Kasultanan diakui oleh masyarakat.⁶³

Sejak diberlakukannya UUK, Kasultanan dan Kadipaten merupakan badan hukum⁶⁴, sehingga dalam penyelenggaraan kewenangan pertanahan Kasultanan adalah subjek hak yang dapat memiliki kepemilikan hak atas tanah Kasultanan.⁶⁵

Kasultanan berwenang untuk mengelola dan memanfaatkan tanah Kasultanan yang sebesar-besarnya untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat.⁶⁶

Tanah Kasultanan didaftarkan pada lembaga pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait. Lembaga pertanahan yang dimaksud adalah lembaga pemerintahan non-kementerian yang menangani bidang pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran hak atas tanah Kasultanan oleh pihak lain harus mendapat persetujuan dari Kasultanan. Begitu pula untuk pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan oleh pihak lain wajib mendapat persetujuan dari Kasultanan.

Bentuk persetujuan yang didapatkan dari tanah Kasultanan ialah surat kekancingan. Surat kekancingan (surat ikatan) ialah surat yang dikeluarkan

⁶³ Merlinda Norma P, *Pemetaan Persebaran dan Penggunaan Tanah Sultan Ground di Kotamadya Yogyakarta (Studi Kasus: Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta)*, Universitas Gajah Mada, 2013, hlm 5.

⁶⁴ Pasal 32 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

⁶⁵ Ni'matul Huda, *Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Perdebatan Konstitusi dan Perundang-undangan di Indonesia*, Nusa Media, 2013, hlm. 228.

⁶⁶ Pasal 32 ayat (5)) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

oleh panitikismo (kantor yang mengurus tanah Kasultanan) yang menjelaskan status tanah yang ditempati oleh masyarakat. Surat kekancingan terdiri dari 4 (empat) jenis yaitu:⁶⁷

1. Magersari adalah hak adat yang diberikan kepada pengguna tanah Kasultanan atau Kadipaten dikarenakan ikatan historis. Hak ini hanya diberikan kepada warga negara Indonesia pribumi selama dipergunakan.
2. Ngindung adalah hak adat yang diberikan kepada masyarakat atau institusi untuk menggunakan tanah bukan tanah keprabon dengan perjanjian.
3. Anganggo adalah hak adat yang diberikan kepada masyarakat atau institusi untuk menggunakan tanah bukan keprabon tanpa memungut hasil dan sifatnya mandiri.
4. Anggaduh adalah hak adat yang diberikan untuk mengelola dan memungut atau mengambil hasil dari tanah Kasultanan atau Kadipaten (bukan keprabon) kepada desa dalam menyelenggarakan pemerintahan desa untuk jangka waktu selama dipergunakan.

D. Kepemilikan Tanah dan Pendaftaran Tanah Menurut Islam

Dasar dari kepemilikan dalam islam terdapat dalam firman Allah Qs.

Al-Baqarah ayat 284 yang artinya,

⁶⁷ <https://jogja.tribunnews.com/2017/12/14/ini-4-jenis-serat-kekancingan-yang-harus-dikenali-penghuni-sultan-ground-dan-pakualam-ground>, terakhir diakses pada hari Rabu 16 September 2020 pukul 09.38 wib.

“ kepunyaan Allah-lah segala apa yang ada dilangit dan apa yang ada di bumi. Dan jika kamu melahirkan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikan, niscaya Allah akan membuat perhitungan dengan kamu tentang perbuatan itu. Maka Allah mengampuni siapa yang dikehendaki-Nya dan menyiksa siapa yang dikehendaki-Nya, dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu.”

Allah juga berfirman dalam Qs. An-Nuur ayat 42 yang artinya,

“ Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”

Dari ayat-ayat diatas, Allah merupakan pemilik dari segala sesuatunya termasuk tanah. Sebagai satu-satunya pemilik, Allah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola dan memanfaatkan kepunyaan Allah sesuai dengan hukum-Nya.

Dari firman-firman Allah dapat ditarik kesimpulan bahwa kepemilikan atas tanah dalam islam yaitu:⁶⁸

1. Allah adalah satu-satunya pemilik dari tanah.
2. Allah telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola dan memanfaatkan tanah menurut cara-cara yang telah oleh Allah.

Dalam firman-Nya Qs. Al-Hadid ayat 2 yang artinya,

“Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”.

⁶⁸ <https://mediaumat.news/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>, diakses terakhir pada hari Sabtu, 15 Februari 2020 pukul 13.04 wib.

Seseorang yang telah beruntung memperoleh harta, pada hakekatnya hanya menerima titipan sebagai amanat untuk disalurkan dan dibelanjakan sesuai dengan kehendak pemilik sebenarnya (Allah Swt.), baik dalam pengembangan harta maupun penggunaannya. Sejak semula Allah telah menetapkan bahwa harta hendaknya digunakan untuk kepentingan bersama. Bahkan tidak berlebihan jika dikatakan bahwa pada mulanya masyarakatlah yang berwenang menggunakan harta tersebut secara keseluruhan, kemudian Allah menganugerahkan sebagian darinya kepada pribadi-pribadi (dan institusi) yang mengusahakan perolehannya sesuai dengan kebutuhan masing-masing.⁶⁹

Islam mengelompokkan kepemilikan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:

1. Kepemilikan Pribadi (*al-milkiyyat al-fardiyyah*) ialah suatu hukum yang berlaku bagi zat ataupun kegunaan tertentu, yang memungkinkan pemiliknya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasinya, baik karena diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewa ataupun karena dikonsumsi dari barang tersebut.⁷⁰
2. Kepemilikan Umum (*al-milkiyyat al-'ammah*) ialah suatu hukum yang berlaku kepada suatu komunitas untuk Bersama-sama memanfaatkan benda. Sedangkan benda-benda yang tergolong

⁶⁹ M. Quraish Shihab, *Membumikan al-Qur'an*, Mizan, Bandung, 2003, hlm. 324.

⁷⁰ Yunus Al-Misri, *Usul Al-Iqtisadi Al-Islami*, Dar al-Qalam, Damaskus, 1999, hlm. 41.

kategori ini adalah benda-benda yang telah dinyatakan sebagai benda-benda yang dimiliki komunitas secara bersama-sama dan tidak boleh dikuasi oleh seorang saja.⁷¹

3. Kepemilikan Negara (*milkiyyat al-dawlah*) ialah harta yang merupakan hak bagi seluruh kaum muslimin/rakyat dan pengelolaannya menjadi wewenang khalifah/negara, dimana khalifah/negara berhak memberikan atau mengkhususkannya kepada sebagian kaum muslim/rakyat sesuai ijtihadnya. Makna pengelolaan oleh khalifah ini adalah adanya kekuasaan yang dimiliki khalifah untuk mengelolanya.⁷²

Surah Al-Baqarah ayat 283 yang artinya,

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah

⁷¹ <https://www.muisumut.com/blog/2019/10/01/kepemilikan-fikih-muamalat-bag-6/>, terakhir diakses hari selasa 15 September 2020 pukul 20.17 wib.

⁷² *ibid.*

walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. “

Ayat ini mengisyaratkan bahwa manusia dianjurkan untuk menulis/dicatatkan. Tidak hanya dalam utang piutang saja, melainkan juga hal-hal yang jika tidak dituliskan maka akan menimbulkan konflik didalamnya. Pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk mengamalkannya. Dimilikinya alat bukti tertulis (sertifikat) akan meminimalisir terjadinya konflik.

BAB III

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN, KOTA YOGYAKARTA

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Kasultanan Di Kelurahan Terban, Kota Yogyakarta.

1. Profil Daerah Penelitian

Kota Yogyakarta merupakan ibukota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Kota Yogyakarta terletak di tengah-tengah Provinsi DIY. Kota Yogyakarta memiliki luas $\pm 32,5 \text{ Km}^2$.⁷³ Kota Yogyakarta terdapat 14 kecamatan, 45 kelurahan, 617 Rukun Warga (RW), dan 2.531 Rukun Tetangga (RT).⁷⁴

Lokasi penelitian berada di Kecamatan Gondokusuman. Kecamatan Gondokusuman terdiri dari 5 (lima) kelurahan, yaitu Kelurahan Demangan, Kelurahan Baciro, Kelurahan Klitren, Kelurahan Kotabaru, dan Kelurahan Terban.⁷⁵ Salah satu kelurahan yang berada di Kecamatan Gondokusuman telah melakukan pendaftaran tanah Kasultanan yaitu Kelurahan Terban. Kelurahan Terban telah berdiri selama 39 tahun dan memiliki luas 80,4 ha.⁷⁶ terdiri dari 59 (lima puluh sembilan) RT, 12 (dua belas) RW, dan 4 (empat) kampung. Kelurahan Terban dilewati oleh salah satu sungai yang ada di

⁷³ <http://www.bpkp.go.id/diy/konten/824/profil-kota-yogyakarta>, terakhir diakses pada hari Minggu, 16 Februari 2020 pukul 11.49 wib.

⁷⁴ <https://www.jogjakota.go.id/pages/geografis>, terakhir diakses pada hari Minggu, 16 Februari 2020 pukul 11.54 wib.

⁷⁵ <https://gondokusumankec.jogjakota.go.id/page/index/gambaran-umum>, terakhir diakses pada hari Kamis, 19 Maret 2020 pukul 14.09 wita.

⁷⁶ Data Kelurahan Terban Tahun 2019, dikutip pada hari Selasa, 30 Juni 2020 pukul 13.16 wib.

Kota Yogyakarta yaitu Sungai Code. Kelurahan Terban berbatasan langsung dengan:⁷⁷

- a) Sebelah utara : Kecamatan Depok, Sleman
- b) Sebelah timur : Kecamatan Depok, Sleman dan Kelurahan Klitren, Kecamatan Gondokusuman, Yogyakarta
- c) Sebelah selatan : Kelurahan Kotabaru, Kecamatan Gondokusuman, Yogyakarta dan Kelurahan Klitren, Kecamatan Gondokusuman, Yogyakarta
- d) Sebelah barat : Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Yogyakarta.

Penggunaan tanah di Kelurahan Terban dari tahun ke tahun tidak mengalami perubahan yang signifikan. Tanah digunakan untuk perkantoran pemerintah, lapangan olahraga, ruang publik, dan lain-lain. Berikut data penggunaan tanah di Kelurahan Terban:⁷⁸

NO.	PENGGUNAAN TANAH	LUAS (ha)	JENIS TANAH	LUAS (ha)
1	Pemukiman	56,00	Tanah	57,00
2	Pekarangan	1,00	Kering	
3	Lapangan Olahraga	0,0100	Tanah	23,40
4	Perkantoran Pemerintahan	3,00	Fasilitas Umum	
5	Ruang Publik	2,00		

⁷⁷ <https://terbankel.jogjakota.go.id/page/index/gambaran-umum>, terakhir diakses pada hari Kamis, 19 Maret 2020 pukul 20.48 wita.

⁷⁸ Data Kelurahan Terban Tahun 2019, dikutip pada hari Selasa, 30 Juni 2020 pukul 13.16 wib.

6	Tempat Pemakaman Umum	2,00		
7	Tempat Pembuangan Sampah	0,0100		
8	Sekolah / Perguruan Tinggi	3,00		
9	Pertokoan	8,2800		
10	Pasar	0,800		
11	Terminal	0,300		
12	Jalan	4,00		

Tabel 1.1: Penggunaan Tanah Kelurahan Terban

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Kasultanan Di Kelurahan Terban, Kota Yogyakarta

Tanah di Indonesia harus memiliki tanda bukti kepemilikan hak yaitu sertifikat termasuk juga tanah Kasultanan yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). tanah Kasultanan di DIY banyak yang belum memiliki tanda bukti hak yang jelas. Adanya program pendaftaran tanah bertujuan untuk menjaga kepemilikan hak atas tanah agar tidak hilang dan diharapkan tidak ada lagi sengketa tanah dikemudian hari.

Hamengku Buwono X (HB X) selaku Gubernur DIY menargetkan pada tahun 2021 mendatang seluruh tanah Kasultanan di DIY telah memiliki tanda bukti haknya. Hingga saat ini sekitar 70% tanah Kasultanan telah terdaftar dari sekitar 13.688 bidang tanah Kasultanan di DIY.

Salah satu kelurahan yang telah melaksanakan pendaftaran tanah Kasultanan ialah Kelurahan Terban. Terdapat 8 bidang tanah di kelurahan

ini yang diakui sebagai tanah Kasultanan dengan luas tanah keseluruhan adalah 19.481 m², dengan perincian sebagai berikut:

NO	LUAS (m²)
1	10990
2	3623
3	1058
4	1646
5	774
6	305
7	462
8	623

Table 1.2 : Rincian Luas Bidang Tanah

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode wawancara dengan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yakni wawancara dengan Bapak Munakam selaku bagian Hubungan Hukum Pertanahan, sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah. Nara sumber memberikan keterangan bahwa dasar hukum yang digunakan sebagai pedoman dilakukannya pendaftaran tanah Kasultanan adalah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (UUK). Sedangkan untuk proses dilakukannya pendaftaran tanah Kasultanan tetap menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/97). Pada dasarnya tata cara yang digunakan untuk pendaftaran tanah Kasultanan sama dengan pendaftaran tanah lainnya.

Dalam proses pendaftaran tanah Kasultanan pihak yang berhak mengajukan pendaftaran tanah ialah Kasultanan. Dalam praktiknya Permohonan dilakukan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY (

DISPENTARU DIY) sebagai instansi yang mewakili (kepanjangan tangan) dari Kasultanan yang diberikan kuasa untuk melakukan pendaftaran tanah Kasultanan. Selain itu, dalam proses pendaftaran tanah Kasultanan tetap diisyaratkan untuk membayar biaya pelayanan selayaknya pendaftaran hak atas tanah lainnya. Biaya yang dikeluarkan berasal dari dana keistimewaan DIY yang telah diberikan kepada DISPENTARU DIY.⁷⁹ Dana Keistimewaan DIY berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang dialokasikan untuk mendanai kewenangan istimewa yang dimiliki oleh DIY salah satunya dalam bidang pertanahan.⁸⁰

Pendaftaran tanah Kasultanan termasuk dalam pendaftaran tanah pertama kali dengan konversi pengakuan hak. Konversi pengakuan hak dilakukan pada bidang-bidang tanah yang tidak da alas hak atau bukti yang lengkap bahkan sama sekali tidak memiliki alas hak maupun bukti. Tanah Kasultanan dianggap tidak memiliki data atau bukti yang lengkap sebab sebagian besar tanah Kasultanan hanya memiliki sedikit bukti kepemilikan yang kebanyakan berdasarkan peta lama atau peta blok dan hanya memiliki pengakuan dari masyarakat. Dengan dasar pembuktian yang sedikit ini Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta memberikan blangko pernyataan penguasaan fisik yang diberikan dan di tandatangani oleh Gusti Hadiwinoto (GKPH Hadiwinoto) sebagai Pengageng atau Kepala Panitikismo Keraton

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

⁸⁰ Pasal 42 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Yogyakarta. Panitikismo Keraton Yogyakarta adalah kantor yang mengurus terkait tanah Kasultanan di DIY.⁸¹

Adapun proses yang dilakukan untuk mendapatkan tanda bukti hak juga berkaitan dengan beberapa instansi terlebih dulu antara lain:⁸²

1. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta (DISPENTARU DIY) berperan dalam hal inventarisasi dan mengidentifikasi tanah Kasultanan. Kegiatan tersebut dilakukan oleh tim yang telah ditunjuk oleh Kepala DISPENTARU DIY.

2. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta.

Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta (DISPENTARU Yyk) berperan untuk membantu dalam kegiatan inventarisasi dan mengidentifikasi tanah Kasultanan sebab, tanah berada di wilayah Kota Yogyakarta. Kepala DISPENTARU Yyk membentuk tim untuk kegiatan inventarisasi dan mengidentifikasi terhadap tanah Kasultanan.

3. Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai lembaga yang bertugas untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam kegiatan inventarisasi dan mengidentifikasi tanah Kasultanan, Kepala Badan

⁸¹ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

⁸² Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

Pertanahan membuat tim yang dinamai Panitia Pemeriksaan Tanah A (Panitia A) untuk dilakukan peninjauan lokasi.

4. Kantor Desa/ Kelurahan

Kelurahan Terban mendampingi kegiatan inventarisasi dan identifikasi tanah Kasultanan bersama dengan 3 (tiga) instansi diatas.

Pendaftaran tanah Kasultanan memiliki beberapa tahapan yaitu inventarisasi, identifikasi, pemberkasan, pengukuran, publikasi, dan penerbitan serta penyerahan surat tanda bukti hak. Tahap pertama ialah inventarisasi. Inventarisasi adalah pendataan bidang-bidang tanah Kasultanan yang berada di Kelurahan Terban. Inventarisasi dilakukan oleh tim dari DISPENTARU DIY, DISPENTARU Kota Yogyakarta, beserta perangkat Kelurahan Terban yang telah ditentukan. Kelurahan atau Kantor Desa memiliki peranan penting sebab dapat menunjukkan letak tanah dan juga memberikan data yang tersimpan dalam bentuk catatan (dikenal dengan *lager* / buku catatan kewilayahan pada zaman Belanda) ataupun memperlihatkan peta desa yang dikeluarkan pada tahun 1983 untuk di jadikan bukti.⁸³ Pada pelaksanaannya Kantor Kelurahan Terban hanya sebatas mengetahui dan mendampingi sebab data yang diberikan berasal dari masyarakat yang telah menempati tanah Kasultanan sejak dulu.⁸⁴

⁸³ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

⁸⁴ Wawancara dengan Bapak Anif Luhur Kurniawan, Lurah Terban, pada tanggal 26 Juni 2020.

Tahap berikutnya adalah identifikasi. Identifikasi ialah data bidang tanah yang telah di catat dilakukan pengecekan terkait penggunaan tanah. Pengecekan dilakukan dengan peninjauan lokasi untuk memastikan tidak ada sengketa di masyarakat dan tanah digunakan atau tidak. Dilanjutkan dengan pemasangan tanda batas bidang tanah (Patok) sementara. Pengakuan dari masyarakat akan memperkuat proses identifikasi tersebut.⁸⁵

Tahap berikutnya adalah pemberkasan pendaftaran tanah kasultanan. pemberkasan yang dimaksud adalah mengenai alas hak dari bidang tanah, formulir permohonan yang terdiri dari identitas diri, luas, letak bidang tanah, pernyataan tidak ada sengketa dan pernyataan dikuasai secara fisik. Pada tahap ini dikenai biaya pendaftaran sebesar Rp 50.000.⁸⁶

Berkas pendaftaran tanah yang telah lengkap maka diterima dan dilanjutkan untuk proses berikutnya yaitu mendaftarkan pengukuran dan pemeriksaan tanah. Tahap ini Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah menunjuk Panitia A untuk melakukan pemeriksaan, meneliti dan mengkaji data fisik dan data yuridis di lapangan maupun di kantor. Panitia A terdiri dari ketua yang merangkap anggota, wakil ketua merangkap anggota, anggota dan sekretaris bukan anggota. Salah satu anggota dari Panitia A adalah Kepala Desa tempat dilakukannya pendaftaran tanah.⁸⁷ Adapun tugas dari Panitia A yaitu :

⁸⁵ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

⁸⁶ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

⁸⁷ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

1. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
2. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah, dan hubungan hukum antara tanah yang dimohonkan dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
3. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohonkan mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
4. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari pemilik tanah yang berbatasan;
5. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;
6. Membuat hasil laporan dalam bentuk Berita Acara Lapang;
7. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya; dan
8. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia A.

Tahapan selanjutnya adalah pengukuran dan pembuatan peta bidang. Sebelum dilakukan pengukuran harus ditetapkan batas bidang-bidang tanah. Penetapan batas bidang tanah harus dihadiri oleh pemegang hak atas tanah

yang berbatasan langsung dengan bidang tanah Kasultanan. Dalam hal ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang berbatasan maka harus ada persetujuan atau kesepakatan mengenai batas tanah tersebut yang dapat dikuasakan kepada orang lain dengan bukti tertulis. Bidang tanah yang telah ditetapkan batasnya selanjutnya diberikan Nomor Identifikasi Bidang (NIB).⁸⁸

Bidang tanah yang telah ditetapkan tanda batasnya, kemudian dilakukan pengukuran. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan oleh staf subseksi pengukuran dan pemetaan serta didampingi juru ukur, petugas desa dan para pemegang hak yang berbatasan. Dalam hal proses pengukuran diterapkan pula asas *Contradictoir Delimitatie* (asas Kotradiktur Delimitasi) yaitu proses pengukuran dihadiri dan disaksikan oleh pemilik hak atas tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang sedang dimohonkan pendaftarannya.⁸⁹

Tujuan dilakukan pengukuran adalah untuk menentukan luas bidang tanah, letak bidang tanah, ukuran bidang tanah, dan situasi bidang tanah. Setiap bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran harus dibuatkan gambar ukurnya. Gambar ukur yang dibuat oleh petugas ukur memuat hasil pengukuran bidang tanah yaitu gambar bidang tanah, situasi tanah, luas bidang tanah, jika terdapat bangunan maka harus digambarkan. Selanjutnya petugas ukur membuat nomor gambar ukurnya.

⁸⁸ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak saipul, staff Pengukuran BPN pada tanggal 24 Februari 2020.

Setelah pengukuran kegiatan selanjutnya adalah pembuatan peta pendaftaran tanah. Peta pendaftaran tanah yang dimaksud adalah dibuatnya peta bidang. Peta bidang berisi tentang batas bidang tanah, petunjuk lokasi bidang seperti sungai, jalan, atau benda lain, serta nomor identifikasi bidang. Bidang-bidang tanah yang telah di ukur dan dibuatkan peta bidangnya maka harus di buatkan surat ukurnya. Surat ukur berisikan hasil data fisik dan hasil pengukuran bidang tanah. Surat ukur digunakan untuk keperluan publikasi nantinya.⁹⁰

Sesuai dengan pemaparan diatas, kegiatan pengukuran bidang tanah Kasultanan di Kelurahan Terban telah dilaksanakan dengan aturan yang ada dan telah menerapkan asas-asas yang berlaku dalam pelaksanaannya.

Berakhirnya pengukuran dan pembuatan peta bidang proses selanjutnya adalah kegiatan Panitia A untuk melakukan penelitian data dengan pengecekan langsung ke wilayah Kelurahan Terban. Panitia A membuat Risalah Panitia A yang berisi terkait data pendukung berkas permohonan seperti bukti tertulis pada catatan yang ada di desa (*lager*), peta desa, serta pengakuan masyarakat yang cukup sesuai dengan bukti yang ada, dasar hukum penetapan hak, hasil telaah dari subjek dan objek hak, serta hasil analisa hak atas tanah yang ditetapkan. Risalah Panitia A digunakan sebagai pertimbangan untuk memberikan/ menetapkan hak milik.⁹¹

⁹⁰ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

⁹¹ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

Tahap berikutnya adalah pengumuman. Pengumuman bertujuan untuk memastikan kebenaran alat bukti dan memberikan kesempatan untuk pihak lain jika dalam proses pendaftaran suatu bidang tanah terdapat keberatan atau sanggahan mengenai data fisik atau data yuridis. Pengumuman dilaksanakan dalam jangka waktu selama 60 hari kalender. Apabila dalam jangka waktu pengumuman ada pihak yang keberatan maka akan ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, jika diluar dari waktu yang ditentukan maka Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tidak akan menanggapinya.⁹²

Keberatan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan harus disertai alasan yang jelas dengan dilengkapi bukti yang sah. Keberatan yang diajukan dengan tidak ada alasan yang jelas dan bukti yang sah tidak akan ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan proses pemberian tanda bukti hak akan dilanjutkan. Namun, apabila keberatan diajukan dengan alasan yang jelas dan bukti yang sah maka Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta akan menindak lanjuti keberatan dan selama permasalahan belum diselesaikan tidak akan dilanjutkan proses pemberian sertifikat serta berkas pendaftaran pemohon dikembalikan. Apabila permasalahan telah selesai, pemohon bisa mengajukan lagi permohonannya dan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta akan segera mencabut keberatan.

⁹² Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 24 Februari 2020.

Tahapan ini menerapkan asas publisitas yakni terbukanya bagi pihak yang keberatan terhadap suatu pembuktian hak kepemilikan atas tanah. Pengumuman dilaksanakan oleh Panitia A dan diumumkan Kantor Kelurahan, dan Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta.⁹³

Setelah berakhir jangka waktu pengumuman dan tidak ada keberatan atau permasalahan telah selesai selanjutnya diberikan Surat Keputusan Penetapan hak. Tahap berikutnya adalah dilakukan pembukuan hak yang berisi mengenai data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah serta dicatat pula dalam surat ukur. Tujuan dicatat dalam surat ukur ialah menjadi bukti kepada pemegangnya bahwa pemegang hak dan bidang tanahnya telah didaftarkan secara hukum.

Tahap selanjutnya adalah penerbitan dan penyerahan tanda bukti hak (sertifikat). Setelah semua syarat untuk diterbitkan sertifikat telah terpenuhi maka dilanjutkan proses pencetakan sertifikat hak atas tanah. Isi dari sertifikat sama dengan pembukuan hak yang setelah dicetak kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.⁹⁴

Sertifikat hak milik atas tanah Kasultanan yang telah diterbitkan diberikan kepada DISPENTARU DIY. Selanjutnya DISPENTARU DIY menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah Kasultanan kepada Pengageng/Kepala Panitikismo Keraton Yogyakarta yaitu Gusti

⁹³ Lanjutan Wawancara dengan Munakam, Bagian Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 24 Februari 2020.

⁹⁴ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020.

Hadiwinoto (GKPH Hadiwinoto) sebagai lembaga yang mengurus urusan tanah Kasultanan.

Pendaftaran tanah Kasultanan di Kelurahan Terban menghasilkan 8 (delapan) sertifikat hak milik atas tanah. Masing-masing sertifikat diatasnamakan GKPH. Hadiwinoto.

NO	NIB	LUAS	DESA/ KELURAHAN	KECAMATAN	NAMA
1	1871	10990	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO
2	1872	3623	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO
3	1873	1058	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO
4	1874	1646	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO
5	1875	774	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO
6	1876	305	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO
7	1877	462	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO
8	1878	623	TERBAN	GONDOKUSUMAN	KGPH.HADIWINOTO

Table 1.3 : Rincian Sertifikat Terdaftar Di Kelurahan Terban

Pendaftaran tanah Kasultanan tidak dikenai pembayaran pajak. Narasumber mengatakan bahwa tanah Kasultanan tidak dibebankan membayar pajak karena tidak terjadi perbuatan hukum apapun seperti pendaftaran tanah pada umumnya yang terjadi karena ada perbuatan hukum seperti jual beli, waris, dan sebagainya. Dalam hal pembayaran biaya pelayanan tetap dikenakan tarif yang sama sesuai peraturan yang berlaku.

Sebelum dilakukan pendaftaran tanah Kasultanan di Kelurahan Terban, tanah tersebut telah digunakan oleh masyarakat. Maka setelah terbitnya sertifikat hak milik atas tanah Kasultanan masyarakat yang ingin menempati tanah Kasultanan tersebut harus mengurus permohonan hak pakai. Permohonan hak pakai harus melalui beberapa proses yaitu:

1. Masyarakat yang akan menggunakan tanah Kasultanan melakukan pengukuran bidang tanah yang akan dimanfaatkan. Hasil dari pengukuran tersebut digunakan sebagai lampiran dalam permohonan Surat Kekancingan.
2. Masyarakat mengurus Surat Kekancingan kepada DISPENTARU Kota Yogyakarta yang selanjutnya akan diteruskan kepada Lembaga Panitikismo. Syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain, identitas diri Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Pajak Bumi Bangunan (PBB), hasil pengukuran.
3. Lembaga Panitikismo mengeluarkan Surat Kekancingan. Surat Kekancingan digunakan sebagai dasar permohonan hak.
4. Masyarakat yang telah memiliki Surat Kekancingan selanjutnya mengurus permohonan hak pakai kepada Kantor Pertanahan Yogyakarta. Pendaftaran permohonan hak pakai dikenakan biaya Rp 50.000
5. Kantor Pertanahan Yogyakarta membentuk Panitia A untuk melakukan pemeriksaan tanah dan pengukuran kembali. Pengukuran dilakukan oleh juru ukur. Setelah pemeriksaan tanah dan pengukuran selesai Panitia A akan membuat Risalah Pengolahan Data yang akan memberikan keputusan pemberian hak pakai. Keputusan disetujuinya pemberian hak pakai di tuangkan dalam Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Pakai. Dikeluarkannya SK Pemberian Hak Pakai makah Kantor Pertanahan Kota

Yogyakarta melakukan pembukuan hak dan penerbitan sertifikat hak pakai atas tanah. Selanjutnya sertifikat hak pakai diberikan kepada pemohon.

Hak pakai diberikan kepada pemohon selama 10 tahun, setelah habis waktu yang diberikan maka dapat diperbarui kembali hak pakainya. Dalam hal tanah Kasultanan telah dimanfaatkan maka pemegang hak pakai memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pajak. Setidaknya ada 2 (dua) macam pajak yang harus dibayarkan.⁹⁵ Pertama, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu pajak bumi dan/ bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.⁹⁶ Jenis pemanfaatan tanah Kasultanan di Kelurahan Terban akan dijelaskan pada sub bab selanjutnya. Kedua, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ialah setiap perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/ bangunan.⁹⁷ Perorangan dan/badan yang telah memanfaatkan tanah Kasultanan juga berkewajiban membayar BPHTB.

Dapat ditarik kesimpulan terkait perpajakan dalam lingkup tanah Kasultanan ialah tanah Kasultanan akan memunculkan pajak tanah ketika

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Rio Kustianto w, Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta, pada tanggal 4 Mei 2020

⁹⁶ Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribus Daerah.

⁹⁷ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

tanah Kasultanan telah dibebankan hak lain di atasnya dan hak tersebut dipergunakan oleh orang dan/ badan yang bukan dari Kasultanan.

Selesainya pelaksanaan pendaftaran tanah artinya mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP 24/97 adalah:⁹⁸

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya atas hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk juga Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Apabila dikaitkan dengan penelitian yang telah dilakukan didapatkan sebagai berikut, tujuan pertama tercapai ketika proses pendaftaran tanah telah mencapai akhir dan diberikannya tanda bukti hak kepemilikan atas tanah. Dalam hal ini adalah pendaftaran tanah Kasultanan di Kelurahan Terban telah selesai dan telah diberikan sertifikat hak milik atas tanah Kasultanan. Adanya sertifikat hak milik menjadi jelas bahwa tanah Kasultanan yang terletak di Kelurahan Terban telah mendapatkan kepastian hukum mengenai letak tanah, batas tanah, luas tanah, dan status tanahnya.

⁹⁸ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm.18.

Memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar mudah membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Dapat disimpulkan tujuan pertama pendaftaran tanah di Kelurahan Terban khususnya tanah Kasultanan telah tercapai.

Tercapainya tujuan kedua ialah telah adanya data fisik dan data yuridis yang pasti sehingga pemerintah dapat dengan mudah memperoleh informasi jika akan melakukan perbuatan hukum diatas bidang tanah tersebut. Dalam hal ini Pemerintah DIY maupun Pemerintah Pusat dapat dengan mudah mengakses informasi terkait tanah Kasultanan yang berada di Kelurahan Terban. Tujuan kedua pendaftaran tanah telah tercapai.

Tujuan ketiga tercapai ketika dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah dilakukan dengan baik sesuai prosedurnya. Dari hasil penelitian yang dilakukan pelaksanaan pendaftaran tanah Kasultanan di Kelurahan Terban telah dilakukan dengan baik dan sesuai dengan prosedur yang ada. Bidang tanah Kasultanan didaftarkan haknya dengan konversi pengakuan hak hingga terbitnya sertifikat hak milik atas tanah Kasultanan. Dalam hal ini tujuan ketiga pendaftaran tanah telah tercapai.

Hasil dari Penelitian pelaksanaan pendaftaran di Kelurahan Terban sudah berjalan sesuai dengan aturan yang ada, namun bukan berarti dalam pelaksanaannya tidak memiliki kendala. Berdasarkan pemaparan pelaksanaan pendaftaran tanah Kasultanan di di Kelurahan Terban, muncul

beberapa kendala dalam pelaksanaannya. Kendala-kendala yang muncul antara lain:⁹⁹

1. Tanah kasultanan telah memiliki sertifikat hak lain.

Sebelum dikeluarkannya UUK, kasultanan bukan merupakan badan hukum yang bisa menjadi pemegang hak atas tanah kasultanan. Sehingga pada saat itu tanah-tanah kasultanan dimohonkan untuk digunakan oleh instansi pemerintahan, sekolah, fasilitas sosial, dan badan keagamaan. Tanah yang telah digunakan oleh badan-badan tertentu tersebut tidak memiliki batas waktu artinya selama tanah masih dipergunakan maka tanah tetap dimiliki oleh subjek hukum tersebut. Hak yang diberikan adalah hak pakai. Tidak hanya itu, tanah Kasultanan yang di pinjamkan untuk pihak ketiga juga tidak bisa di terbitkan sertifikat haknya. Sehingga tanah Kasultanan yang telah memiliki hak lain tidak dapat didaftarkan karena dapat terjadi ganda kepemilikan.

2. Batas tidak diketahui pasti

Kendala ini dapat digolongkan menjadi 2 (dua) yang pertama untuk tanah Kasultanan yang belum dipetakan dan tanah Kasultanan yang telah terpetakan. Untuk tanah yang belum dipetakan kendala ini muncul sebab tidak diketahui secara pasti tanda batasnya. Banyak kejadian batas tanah hanya menurut cerita turun temurun

⁹⁹ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 24 Februari 2020.

dengan menggunakan batas seperti tanaman dan tanda batas seperti ini akan mendapat kesulitan lagi jika tanaman yang dimaksud telah tidak ada.

Berbeda dengan tanah yang telah dipetakan, kebanyakan dari tanah ini sudah difungsikan hanya saja belum pernah didaftarkan. Kendala dengan tanah yang telah terpetakan adalah orang yang telah memanfaatkannya tidak mengerti batas-batas dari tanah yang digunakan tersebut. Begitu pula dengan tanah yang saat mau diukur diberikan kuasa pada seseorang yang mana seseorang yang telah dikuasakan tidak mengerti secara pasti batas dari bidang tanah.

3. Bidang tanah yang tidak beraturan

Untuk Kota Yogyakarta bidang tanah tidak beraturan disebabkan karena posisi bidang tanah yang tidak memiliki bentuk dan bidang tanah yang berada di tepi sungai atau berbatasan langsung dengan sungai. Kendala ini wajar terjadi sebab di Kota Yogyakarta memiliki 3 aliran sungai yang ditunjukkan pada kondisi geografis Kota Yogyakarta.

Adanya kendala yang muncul mengharuskan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk memberikan upaya atau solusi dalam pelaksanaannya. Dari hasil penelitian ada beberapa upaya yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional antara lain:¹⁰⁰

¹⁰⁰ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 24 Februari 2020.

1. Untuk tanah yang telah memiliki sertifikat hak lain. Tanah yang telah memiliki hak lain dapat dimohonkan hak milik oleh Kasultanan dengan memberikan beberapa cara yang pertama untuk tanah yang digunakan oleh Pemerintah Daerah DIY, sekolah, fasilitas sosial, dan badan keagamaan harus mengajukan pelepasan hak dengan izin Kementerian, setelah pelepasan hak telah dilakukan barulah pihak Kasultanan dapat memohonkan tanah Kasultanan menjadi hak milik Kasultanan. Hal ini dapat dilakukan jika tanah sudah tidak dimanfaatkan lagi. Sedangkan untuk tanah yang telah dipakai oleh pihak ketiga, apabila tanah sudah sangat diperlukan maka Kasultanan dapat meminta kembali tanahnya dan dapat dimohonkan kembali pendaftaran tanah atas nama Kasultanan.
2. Terhadap tanah yang tidak diketahui secara pasti batas nya maka tidak akan dilanjutkan pengukuran sampai ada batas yang pasti. Salah satu cara yang dilakukan adalah mempertemukan pemilik tanah yang berbatasan dengan pemohon dan Pemerintahan Desa untuk memberikan keterangan tentang batas-batas dari tanah Kasultanan sesuai dengan catatan yang dimiliki oleh Kantor Desa. Hal ini sejalan dengan Asas *Contradictoir Delimitatie* yaitu pengukuran tanah harus dihadiri oleh pemilik yang berbatasan langsung dengan tanah Kasultanan yang sedang didaftarkan. Sehingga dengan dihadiri oleh para pemilik yang berbatasan

langsung dapat dimintai persetujuannya agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

B. Jenis Hak Atas Tanah Kasultanan Di Kelurahan Terban, Kota Yogyakarta

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 13 tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (UUK) bahwa Kasultanan ditetapkan sebagai badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Ketentuan UUK tidak sejalan dengan dengan Pasal 21 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan,

“Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”

Badan hukum yang dapat memiliki hak milik diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (PP 38/1963). Pasal 1 PP 38/1963 menyebutkan badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah ialah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 Nomor 139);

3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Dapat dilihat dari dua aturan yang masih berlaku ada ketidak sesuaian satu dengan yang lain. Untuk itu harus diluruskan untuk menggunakan aturan yang mana terhadap tanah Kasultanan. Perlu diingat asas hukum *lex posteriori derogate legi priori* yang artinya hukum yang lebih baru dapat mengesampingkan hukum yang lama. Dengan kata lain asas ini mengharuskan untuk menggunakan hukum yang baru. Asas ini dapat diterapkan sebab aturan hukum yang tidak sesuai memiliki posisi yang sederajat yaitu UUK dengan UUPA.

Dengan diterapkannya asas hukum tersebut tidak terjadi dualisme yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa UUK menyebutkan bahwa Kasultanan dapat memiliki hak milik atas tanah Kasultanan mengesampingkan UUPA dan PP 38 / 1963 yang menyatakan bahwa hanya beberapa badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah.

Tanah Kasultanan yang berada di Kelurahan Terban seluruhnya telah memiliki tanda bukti hak milik. Sertifikat hak milik di atasnamakan Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat. Bidang tanah Kasultanan saat ini dimanfaatkan oleh masyarakat. Pemanfaatan tanah Kasultanan mayoritas

digunakan untuk rumah tinggal, dan minoritasnya digunakan untuk bidang jasa, sekolah dan pemerintahan.¹⁰¹

¹⁰¹ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni 2020

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan diatas mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap tanah Kasultanan di Kota Yogyakarta, maka Penulis bermaksud memberikan kesimpulan atas hasil penelitian dan pembahasan sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta berpedoman pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Aturan pelaksana pendaftaran tanah Kasultanan mengikuti prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta sudah berjalan sesuai dengan peraturan yang ada dengan seluruh pembiayaan pendaftaran tanah Kasultanan berasal dari dana keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (Danais). Pendaftaran Tanah Kasultanan dilakukan dalam beberapa tahap yaitu tahap inventarisasi, tahap identifikasi, tahap pemberkasan, tahap pengukuran, tahap publikasi, dan tahap penerbitan serta penyerahan surat tanda bukti hak. Dilakukannya pendaftaran tanah Kasultanan diharapkan sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, dan juga untuk mencegah adanya

sengketa permasalahan tanah dikemudian hari. Meskipun telah berjalan sesuai yang diharapkan pelaksanaan pendaftaran tanah Kasultanan juga memiliki kendala dalam pelaksanaannya. Kendala-kendala yang paling utama muncul adalah pertama tanah yang akan didaftarkan telah memiliki sertifikat hak lain, kedua saat mau dilakukan pengukuran belum diketahui batas pasti dari bidang tanah, dan ketiga bidang tanah yang tidak beraturan. Timbulnya kendala mengharuskan Kantor Pertanahan melakukan upaya agar kegiatan pendaftaran tanah dapat berjalan. Beberapa upaya yang dilakukan adalah pertama memberikan informasi proses cara pelepasan hak dan kedua penangguhan pendaftaran tanah sampai batas bidang tanah telah dipastikan serta tidak ada sengketa.

2. Satu-satunya bentuk kepemilikan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Kasultanan adalah hak milik atas tanah. Sejalan dengan aturan yang berlaku pada praktiknya selama ini pendaftaran tanah Kasultanan hanya bisa diberikan hak milik atas tanah.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan, Penulis memiliki saran yang akan disampaikan yaitu:

1. Untuk Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta harus lebih meningkatkan kinerja dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Kasultanan, sebab target 100% tanah Kasultanan yang ada di Yogyakarta hampir tercapai.

Dengan tercapainya target akan meminimalisir adanya sengketa pada tanah Kasultanan.

2. Untuk Kantor Kelurahan, sebaiknya juga memiliki catatan tentang tanah Kasultanan apabila nanti dibutuhkan sehingga antara masyarakat dan Kantor Kelurahan mempunyai informasi yang sama.
3. Untuk peneliti selanjutnya bisa menyempurnakan jika terdapat kekurangan pada penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Tanah yang Bersifat Stategis*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA)*, dikutip oleh Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, edisi kedua, Suluh Media, Yogyakarta, 2018.
- Direktorat Jendral Infastuktur Keagrarian, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bdan Tanah Sistematis Lengkap*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2016, hlm. 1
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, hlm. 29.
- Hadi Arnowo dan Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, edisi pertama, cetakan pertama, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019.
- _____, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 30.
- Jimmy Jose Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010.
- L.j Van Apeldoorn, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Maria SW. Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982.
- M. Quraish Shihab, *Membumikan al-Qur'an*, Mizan, Bandung, 2003.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, edisi pertama, cetakan pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.
- Ni'matul Huda, *Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Perdebatan Konstitusi dan Perundang-undangan di Indonesia*, Nusa Media, 2013.
- S. Candra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.

Sudjito, *PRONA: Pemsertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, edisi pertama, ceetakan pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1987.

Soedarisman P, *Daerah Istimewa Yogyakarta*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta 1984.

Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2000.

Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, edisi pertama, cetakan pertama, Kencana, Jakarta, 2011.

_____, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.

Wantjik Saleh, *Hak Andan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.

Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2019.

Yunus Al-Misri, *Usul Al-Iqtisadi Al-Islmai*, Dar al-Qalam, Damaskus, 1999.

Jurnal

Umar Kusumoharyono, *Eksistensi Tanah Kasultanan (Sultan Ground) Yogyakarta setelah Berlakunya UU No. 5/1960*, Yustisia, Edisi Nomor 68, 2006.

Skripsi dan tesis

Astri Linda Wou Mulei, *Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung*, Skripsi Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2019.

Fairuz Syifa Arifin, *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) dengan Program Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Merlinda Norma P, *Pemetaan Persebaran dan Penggunaan Tanah Sultan Ground di Kotamadya Yogyakarta (Studi Kasus: Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta)*, Universitas Gajah Mada, 2013.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Website

<https://jogja.tribunnews.com/2017/12/14/ini-4-jenis-serat-kekancingan-yang-harus-dikenali-penghuni-sultan-ground-dan-pakualam-ground>, terakhir diakses pada hari Rabu 16 September 2020 pukul 09.38 wib.

<https://mediaumat.news/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>, diakses terakhir pada hari Sabtu, 15 Februari 2020 pukul 13.04 wib.

<https://www.muisumut.com/blog/2019/10/01/kepemilikan-fikih-muamalat-bag-6/>, terakhir diakses hari Selasa 15 September 2020 pukul 20.17 wib.

<http://www.bpkp.go.id/diy/konten/824/profil-kota-yogyakarta>, terakhir diakses pada hari Minggu, 16 Februari 2020 pukul 11.49 wib.

<https://www.jogjakota.go.id/pages/geografis>, terakhir diakses pada hari Minggu, 16 Februari 2020 pukul 11.54 wib.

<https://gondokusumankec.jogjakota.go.id/page/index/gambaran-umum>, terakhir diakses pada hari Kamis, 19 Maret 2020 pukul 14.09 wita.

[https://terbankel.jogjakota.go.id/page/index/gambaran-umum,](https://terbankel.jogjakota.go.id/page/index/gambaran-umum) terakhir
diakses pada hari Kamis, 19 Maret 2020 pukul 20.48 wita.

Laporan Kelurahan

Profil Kelurahan Terban, Yogyakarta, 2019.

Wawancara

Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum
Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 24
Februari 2020.

Wawancara dengan Bapak Munakam, Bagian Hubungan Hukum
Pertanahan, Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada tanggal 29 Juni
2020.

Wawancara dengan Bapak Saipul, staff Pengukuran BPN pada tanggal 24
Februari 2020.

Wawancara dengan Bapak Anif Luhur Kurniawan, Lurah Terban, pada
tanggal 26 Juni 2020.

Wawancara dengan Bapak Rio Kustianto w, Notaris dan PPAT Kota
Yogyakarta, pada tanggal 4 Mei 2020

LAMPIRAN



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor: 35 /Dek/70/SPR/Div.URT/TU/H/II/2020
Hal : Permohonan Izin Pra Penelitian

10 Februari 2020 M
16 Jumadil Akhir 1441 H

Kepada
Yth. Kepala Kantor BPN Kota Yogyakarta
Jl. Kusumanegara No. 161, Muja Muju, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa
Yogyakarta
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan kepada Bapak/Ibu bahwa sebelum mengakhiri pelajaran di Fakultas Hukum UII, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah sebagai tugas akhir dalam bentuk Skripsi, Studi Kasus Hukum (SKH), Legal Memorandum (LM).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas mahasiswa kami :

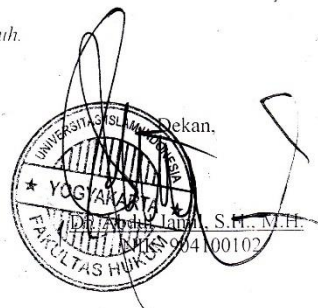
Nama : Choirunnisa Aprilita Andan
No. Mahasiswa : 16410198
Alamat : Jl. Perumnas Gg. Brantas I No. C9
Telp Rumah/Hp : 081228593539

bermaksud melakukan pra penelitian di instansi yang Bapak/Ibu pimpin guna mempersiapkan pembuatan proposal untuk menyusun karya ilmiahnya dengan judul "Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Tanah Kasultanan di Daerah Istimewa Yogyakarta".

Untuk kepentingan di atas, mohon mahasiswa tersebut diberikan izin untuk melakukan pra penelitian. Karya ilmiah yang ditulis semata-mata bersifat dan bertujuan untuk kepentingan keilmuan dan tidak disajikan kepada pihak luar.

Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.





FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor: 11 /Dek/70/Div.URT/TU/H/VI/2020
Hal : Permohonan Wawancara

2 Juni 2020 M
10 Syawal 1441 H

Kepada Yth.
Kepala Badan Pertanahan Kota Yogyakarta
Jl. Kusumanegara No.161, Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Yogyakarta, 55165

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berwujud skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas mahasiswa kami:

Nama : Choirunnisa Aprilita Andan
No. Mahasiswa : 16410198
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jalan Perumnas Gang Brantas 1 No. C8 Dabaag, Kec. Depok, Kab. Sleman
Telp Rumah/HP : 081228593539
Dosen Pembimbing : Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., Not.

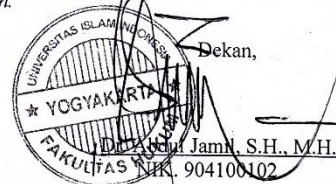
Bermaksud melakukan wawancara dengan Pimpinan Kepala Badan Pertanahan Kota Yogyakarta untuk menyusun skripsinya dengan judul "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah terhadap Tanah Kasultanan di Kelurahan Terban Kota Yogyakarta".

Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari instansi yang Bapak/Ibu pimpin, besar harapan kami Bapak/Ibu dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula, bahwa hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.





**PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA
KECAMATAN GONDOKUSUMAN**

Jln. Munggur NO. 32 Yogyakarta kode pos 55221 Telp. (0274) 520234 Fax .
(0274) 520234 EMAIL : gk@jogjakota.go.id
HOTLINE SMS : 08122780001 hotlin e email : upik@jogjakota.go.id
WEBSITE : www.jogjakota.go.id

Yogyakarta, 24 Juni 2020

Nomor : 070/0382
Lampiran :
Hal : Pemberian izin Penelitian

Kepada Yth :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Di- Yogyakarta

Menindaklanjuti surat dari Dekan Fakultas Hukum Yogyakarta Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta Nomor : 123/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/VI/2020 tanggal 22 Juni 2020, perihal Permohonan izin Penelitian.

Sehubungan dengan hal tersebut maka diberikan izin Penelitian untuk Penyusunan Karya Ilmiah (Skripsi), Studi kasus Hukum (SKH), Legal Memorandum (LM), dengan judul "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Terhadap Tanah Kasultanan di Kelurahan Terban " Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta kepada :

Nama : Choirunnisa Aprilita Andan
NIM : 16410198

Demikian surat izin ini disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Tembusan :
Kelurahan Terban

tgl : 25-06-2020
No: 420/1843/TB/VI/2020



SEMANGAT GOTONG ROYONG AGA WE MAJUNING NGAYOGYAKARTA
KEMANDIRIAN-KEDISIPLINAN-KEPEDULIAN-KEBERSAMAAN

LAMPIRAN PLAGIASI



SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 238/Perpus/20/H/VI/2020

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Ngatini, A.Md.**
NIK : **931002119**
Jabatan : **Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **Choirunnisa Aprilita Andan**
No Mahasiswa : **16410198**
Fakultas/Prodi : **Hukum**
Judul karya ilmiah : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.0%**
Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 13 Agustus 2020 M
23 Dzulhijah 1441 H

a.n. Dekan
Divisi Perpustakaan

Ngatini, A.Md.

PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH
TERHADAP TANAH
KASULTANAN DI KELURAHAN
TERBAN KOTA YOGYAKARTA

by 16410198 Choirunnisa Aprilita Andan

Submission date: 11-Aug-2020 01:11PM (UTC+0700)

Submission ID: 1368346523

File name: erhadap_Tanah_Kasultanan_di_Kelurahan_Terban_Kota_Yogyakarta.pdf (1.63M)

Word count: 14566

Character count: 92657

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH
KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA**

SKRIPSI



Oleh:

CHOIRUNNISA APRILITA ANDAN

No. Mahasiswa: 16410198

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP TANAH KASULTANAN DI KELURAHAN TERBAN KOTA YOGYAKARTA

ORIGINALITY REPORT

20%	20%	8%	6%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	jurnaltoddoppuli.wordpress.com Internet Source	9%
2	docplayer.info Internet Source	2%
3	eprints.undip.ac.id Internet Source	2%
4	www.scribd.com Internet Source	2%
5	itjen.kemhan.go.id Internet Source	1%
6	www.hukumproperti.com Internet Source	1%
7	id.123dok.com Internet Source	1%
8	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	1%
9	ojs.uma.ac.id	

Internet Source

1%

10

Emmy Solina, Ayu Efridadewi, Rany Kartika Sari, Heni Widiyani. "Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungpinang Dalam Mengeluarkan Sertifikat Hak Kepemilikan Terhadap Permukiman Di Atas Air", Jurnal Selat, 2020

1%

Publication

Exclude quotes Off

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography Off