

**PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C DI KABUPATEN
GUNUNGGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

LUTFI ARIFANI

NIM.11340036

PEMBIMBING:

- 1. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**
- 2. ISWANTORO, S.H., M.H.**

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2015

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting tujuan pendaftaran tanah tersebut menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat dan memberikan informasi untuk mengetahui status tanah baik data fisik maupun data yuridisnya. Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah, hal lain yang menjadi penyebab yakni juga minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertifikat tanah mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan di Kabupaten Gunungkidul itu dimiliki secara turun-temurun dari nenek moyang mereka. Untuk tanah yang dimiliki surat minim itu biasanya berupa letter C. Letter C di peroleh dari kantor desa dimana tanah itu berada. Letter C merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di kantor desa/kelurahan. Melalui pendaftaran tanah atau konversi dapat memberikan jaminan berupa penerbitan sertifikat terhadap pemegang hak atas tanah. Berangkat dari latar belakang tersebut penyusun berusaha untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan konversi tanah letter C di Kabupaten Gunungkidul serta kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan tersebut.

Dalam penyusunan penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan lokasi penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul. Sifat penelitiannya menggunakan sifat penelitian deskriptif yaitu melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris, pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan konversi tanah letter C di Kabupaten Gunungkidul dilakukan melalui PRONA dan secara sporadik. melalui PRONA di Kabupaten Gunungkidul pada tahun 2014 telah dijalankan berdasarkan 9 tahap yang sudah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI mulai dari tahap persiapan sampai tahap penerbitan sertifikat, dan konversi tanah secara sporadik sudah sesuai dengan prosedur dalam penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 12 dan Pasal 13. Tetapi masih terdapat kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu pemohon tidak mendaftarkan tanahnya sendiri dan lebih memilih menggunakan jasa orang lain karena jarak antara Kantor Pertanahan dan tempat tinggal pemohon yang jauh pada PRONA pada dasarnya ditujukan untuk kalangan ekonomi lemah. Namun, akibat dari berbagai kendala yang dihadapi oleh petugas dan demi terselenggaranya Kegiatan PRONA tepat waktu, menyebabkan penentuan peserta PRONA tidak tepat sasaran.

Kata kunci: Konversi, Letter C, Pendaftaran Tanah

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani

NIM : 11340036

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C Di Kabupaten Gunungkidul (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)” adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acersuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 19 Rajab 1436 H

7 Mei 2015 M

Yang Menyatakan,



Lutfi Arifani
NIM. 11340036



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Lutfi Arifani

NIM : 11340036

Judul : "Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

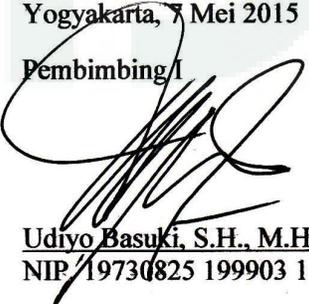
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 7 Mei 2015

Pembimbing I


Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Lutfi Arifani

NIM : 11340036

Judul : "Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 7 Mei 2015

Pembimbing II

Iswanto, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-07/RO

PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/223/2015

Pengesahan Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

“Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Lutfi Arifani

NIM : 11340036

Telah dimunaqasyahkan pada: Senin, 25 Mei 2015

Nilai Munaqasyah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari’ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga:

TIM MUNAQASYAH

Ketua

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum
NIP. 19730825 199903 1 004

Penguji I

Penguji II

Prof. Drs. Yudian Wahyudi, Ph.D
NIP. 19600417 198903 1 001

Ahmad Bahiej, SH, M, Hum
NIP. 19750615 200003 1 001

Yogyakarta, 3 Juni 2015
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Fakultas Syari’ah dan Hukum
Dekan,



Dr. Et Syaifuddin Mahmudah Hanafi, M. Ag
NIP. 19670518 199703 1 003

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. *Ayahku Sujari dan Ibuku Sutiyaningsih sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga karena telah berjuang sepenuh tenaga mengantarkanku di bangku kuliah juga memberikan kasih sayang, dukungan, do'a, dan nasehat untukku menjadi yang terbaik.*
2. *Adikku Bayu Krisna Murti dan Bella Aprillia yang selalu memberi semangat dan motivasi dalam penyusunan karya ini.*
3. *Bapak Udiyo Basuki S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini.*
4. *Bapak Iswanto, S.H., M.H. selaku Pembimbing II, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini.*
5. *Bapak/ibu dosen dan karyawan Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.*
6. *Sahabat-sahabat terbaikku selama menjalani masa kuliah di Yogyakarta semua Santri dan Santriwati Pondok Pesantren Mahasiswa Yogyakarta yang selalu memberi semangat dan nasehat-nasehat untuk menjadi yang lebih baik.*
7. *Orang-orang terdekat, sahabat, dan teman seperjuangan selama masa kuliah di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Arina Nur Raafi, Dony Hadi Nugroho, Lia Sundari, Indah Purwaningsih, Fahmi Azizi, Nur Isma Farokhi, Fajar Muharram, Andi Saputro, Muhammad Junaedi, Eko Irianto Prayuda, yang selalu memberikan keceriaan selama di kampus.*
8. *Teman-teman Ilmu Hukum Angkatan 2011 Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.*

MOTTO

“Kejarlah Akhiratmu maka dunia akan mengikutimu”



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شُرُورِ أَنْفُسِنَا وَمِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا. مَنْ يَهْدِهِ اللَّهُ فَلَا مُضِلَّ لَهُ وَمَنْ يُضِلَّهُ فَلَا هَادِيَ لَهُ. أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ. اللَّهُمَّ صَلِّ وَسَلِّمْ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَاصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ - أَمَّا بَعْدُ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah penyusun panjatkan puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul (Studi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”** dengan berbagai kendala yang Alhamdulillah bisa penyusun lewati.

Penyusunan skripsi tentang hukum khususnya dalam hal hukum pendaftaran tanah merupakan penerapan teori-teori dan segala bentuk regulasi peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang telah mahasiswa dapatkan selama di bangku kuliah untuk dikorelasikan dengan fakta lapangan berupa kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah dan instansi pemerintah yang berwenang menjalankan peraturan tentang pendaftaran tanah tersebut. Dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian ini dengan lancar dan selalu diberi kemudahan oleh-Nya.
2. Bapak Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi,, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
4. Bapak Ahmad Bahiej, SH., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Bapak Faisal Luqman Hakim, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Iswantoro S.H., M.H.selaku Dosen pembimbing akademik.
6. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., dan Bapak Iswantoro S.H., M.H.selaku Dosen pembimbing skripsi yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan demi kelancaran penelitian ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yang telah memberikan banyak ilmu kepada penyusun.
8. Seluruh teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011 yang tidak dapat saya sebutkan satupersatu yang sedikit banyak telah memberi dukungan serta motivasi pada penyusun.

Dalam Penulisan laporan skripsi ini penyusun menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan pembaca dengan sebaik-baiknya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 7 Mei 2015

Penyusun

Lutfi Arifani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN ABSTRAKSI.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Telaah Pustaka	9
E. Kerangka Teoretik	13
1. Hak Menguasai Negara atas Tanah.....	13
2. Kepastian Hukum.....	16
3. Pendaftaran Tanah.....	17
F. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan	21
2. Lokasi Penelitian.....	22
3. Sifat Penelitian	22
4. Populasi atau Teknik Sampling.....	23
5. Sumber Data	24
6. Teknik Pengumpulan Data.....	25

7. Teknik Analisis Data.....	27
G. Sistematika Pembahasan.....	28
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH.	30
A. Pengaturan Pendaftaran Tanah	30
B. Asas-Asas Pendaftaran Tanah Dalam PP No. 24 Tahun 1997 ...	37
C. Objek Pendaftaran Tanah.....	56
1. Hak Milik	56
2. Hak Guna Usaha	51
3. Hak Guna Bangunan	57
4. Hak Pakai	59
5. Hak Sewa Untuk Bangunan	60
6. Hak atas Tanah Yang Bersifat Sementara.....	61
D. Pengertian Sertifikat.....	61
1. Sertifikat Hak Atas Tanah Perspektif Teoritis	61
2. Sertifikat Hak Atas Tanah Perspektif Konseptual	62
3. Sertifikat Hak Atas Tanah Perspektif Hukum Tata Usaha Negara	64
4. Macam-Macam Sertifikat	65
E. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah	67
1. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	67
2. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	70
BAB III : PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL.....	73
A. Kondisi Wilayah Kabupaten Gunungkidul.....	73
B. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul	77
C. Jenis, Persyaratan Dan Waktu Penyelesaian Pelayanan Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	93

D. Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C	107
1. Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gunungkidul	
Secara umum	107
2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.....	119
BAB IV : ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN KONVERSI TANAH	
LETTER C DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL	125
A. Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C di Kabupaten	
Gunungkidul.....	125
B. Hambatan Dalam Setiap Tahapan Pelaksanaan Konversi	
Tanah Letter C Di Kabupaten Gunungkidul	154
C. Penyelesaian Permasalahan Dalam Pelaksanaan Konversi	
Tanah Letter C Di Kabupaten Gunungkidul	165
BAB V : PENUTUP	169
A. Kesimpulan	169
B. Saran	170

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan manusia pada dasarnya erat kaitannya dengan tanah. Sejak awal dilahirkan sampai pada akhirnya meninggal dunia, manusia selalu bersinggungan dengan tanah. Hal tersebut membuktikan bahwa tanah menjadi sumber kehidupan bagi semua orang.

Hukum Agraria Indonesia bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat menuju masyarakat yang adil dan makmur. Undang-Undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 lahir berdasarkan pasal tersebut mengatur hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hubungan hukum agraria antara negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia adalah atas dasar menguasai. Tujuan dari memberikan hak menguasai kepada negara inilah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu :¹

¹ Boedi Harsono, " *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Ed.rev., Cet.ke-8, (Jakarta: Djambatan, 1999), Hlm. 69.

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”*

Dari ketentuan tersebut dipahami bahwa Pendaftaran Tanah ditujukan kepada pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah.² Beranjak dari ketentuan tersebut maka terbitlah Peraturan pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah tersebut merupakan produk hukum pemerintah untuk dapat melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA. Dengan adanya peraturan tersebut, diharapkan pendaftaran tanah segera dapat

² R Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, (Surabaya: Usana Offset Printing), Hlm.53.

dilaksanakan demi terciptanya kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah antar pemilik hak atas tanah.

Namun, seiring dengan perkembangan zaman dan muatan-muatan hukum yang terkandung di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah maka terbitlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang juga menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.³

Di samping itu, peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam Pasal 1 angka 1, yaitu: *Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi*

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), Hlm. 5.

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

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.*⁴

Menurut Elza Syarief, secara umum faktor penyebab sengketa tanah antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak atau

⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis. "*Hukum Pendaftaran Tanah*", (Bandung: Mandar Maju, 2008), Hlm.138.

9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Berdasarkan seminar hukum Pertanahan pada 1978 dikemukakan bahwa untuk memperoleh sertifikat diperlukan waktu lama, dan biaya yang relatif tinggi dan belum adanya sinkronasi antar instansi pemerintah yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, serta adanya peraturan daerah yang menyimpang dari peraturan yang lebih tinggi.⁵ Di samping faktor tersebut, adanya sikap instansi yang bersikap pasif, menunggu pemegang hak atas tanah yang berkeinginan mendaftarkan hak atas tanahnya serta mentalis oknum aparat yang tidak terpuji menjadi penyebab lambannya proses pensertifikatan hak atas tanah.⁶

Dengan kompleksnya pendaftaran tanah tersebut pemerintah terus berupaya untuk melaksanakan tertib pertanahan, seperti produk-produk hukum yang dikeluarkan pemerintah guna melaksanakan pendaftaran tanah, instansi yang khusus menangani bidang pertanahan (Badan Pertanahan Nasional), serta lembaga hukum yang berkompeten untuk menyelesaikan sengketa pertanahan.

Namun demikian, di berbagai daerah khususnya di daerah yang sedang berkembang kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang

⁵ Hasil Seminar Hukum Pertanahan (Hukum dan Keadilan, majalah Hukum Peradin, No. 1 Tahun Ke-IV, Mei-Juni 1978) dalam Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Liberty, 1987), Hlm. 6.

⁶ Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. Hlm, 6 dan 14, dalam Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed.1. Cet.2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hlm. 66.

dikuasainya masih sangat kurang. Sebagian masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Ada juga masyarakat yang mengetahui pentingnya pendaftaran tanah akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran tanah terhadap tanah yang dikuasainya itu.

Sampai awal tahun ini, separuh tanah milik warga di Kabupaten Gunungkidul ternyata masih belum memiliki sertifikat. Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan setempat, dari 572.654 bidang tanah yang telah bersertifikat baru sekitar 50,44 % atau sebanyak 288.854 bidang. Luas wilayah Kabupaten Gunungkidul mencapai 1.485,36 kilometer persegi atau 46,63 % dari luas wilayah DIY, sejumlah 50,44 % bidang tanah yang tersebar di 144 desa yang bersertifikat, sisanya belum bersertifikat.⁷ Artinya kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanah masih sangat kurang. Tak jarang pula banyak ditemukan berbagai kasus sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut.

Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah, hal lain yang menjadi penyebab yakni juga minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertifikat tanah mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah

⁷ <http://sorotgunungkidul.com/berita-gunugkidul-4802-ratusan-ribu-bidang-tanah-gunungkidul-belum-bersertifikat.html> di akses pada Senin 23 Februari 2015.

yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan di Kabupaten Gunungkidul itu dimiliki secara turun-temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali, mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakatpun mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut. Untuk tanah yang dimiliki surat minim itu biasanya berupa letter C. Letter C di peroleh dari kantor desa dimana tanah itu berada. Letter C merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di kantor desa/kelurahan, buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C sangatlah tidak lengkap.

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan Latar Belakang di atas, maka penyusun mengambil 2 pokok masalah:

1. Apakah pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul ?
3. Bagaimana penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan sebagaimana yang di ungkapkan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui bagaimana pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul.
2. Untuk mengetahui Faktor penghambat dalam pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dengan adanya penelitian ini yaitu:

- a. Secara Teoritis:
 - 1) Untuk menambah pemahaman terhadap penyusun khususnya dalam bidang Pertanahan.
 - 2) Untuk menambah pengembangan Ilmu Pengetahuan bidang hukum Agraria khususnya dalam hal kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah.
- b. Secara Praktis :
 - 1) Untuk memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan.
 - 2) Dengan diadakannya penelitian ini maka diharapkan dapat membuka pengetahuan masyarakat akan pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

E. Telaah Pustaka

Penyusun menyadari bahwa penelitian tentang pelaksanaan konversi tanah ini bukanlah yang pertama kali. Sudah ada penelitian yang di lakukan terkait konversi tanah ini. Penelitian tentang konversi tanah menarik untuk di kaji karena menyangkut bidang pertanahan yang rawan terjadi persengketaan. Status kepemilikan hak atas tanah harus jelas guna menghindari permasalahan yang timbul dimasa yang akan datang, Penyusun akan memaparkan berbagai hasil penelitian para Sarjana khususnya dalam bidang Pertanahan. Hasil penelitian para sarjana menjelaskan mengenai pelaksanaan konversi tanah Letter C.

Dalam Tesis Jawakil Butar Butar yang berjudul “Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)” di temukan berbagai kendala yakni: adanya anggapan suatu masyarakat bahwa pendaftaran hak atas tanah akan dapat mempersulit mereka, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit, dan takut jika tanahnya di ukur atau di petakan oleh petugas kantor pertanahan karena nantinya tanah tersebut akan di ambil oleh Pemerintah untuk kepentingan umum. Di samping itu, dijelaskan pula mengenai kendala yang terjadi pada kantor pertanahan adalah kurangnya peralatan teknis dan kinerja petugas pertanahan yang di nilai kurang berkompeten.⁸ Beda dengan penelitian yang saya lakukan, dalam penelitian yang saya lakukan bahwa pelaksanaan tanah konversi tanah atau

⁸ Jawakil Butar Butar, “Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)”, *Tesis*. Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Sumatra Utara Tahun 2009.

pendaftaran tanah pertama kali di tinjau dari studi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah apakah sudah sesuai dengan Peraturan tersebut atau belum.

Penelitian yang ditulis oleh Giovani Agnelli Susanti, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan judul “Pelaksanaan Konversi Hak Milik Adat (Letter C) Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Gunungkidul”. Dalam penelitian tahun 2014 tersebut bahwa Pelaksanaan konversi hak milik adat (Letter C) melalui PRONA pada tahun 2012 di Kabupaten Gunungkidul ada yang sesuai dan tidak sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria jis Peraturan Pemerrintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan KMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹

Kemudian penelitian yang ditulis oleh Sokhib Setiyono, mahasiswa Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah(Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2014, berdasarkan

⁹ Giovani Agnelli Susanti, “Pelaksanaan Konversi Hak Milik Adat (letter C) Melalui Proyek Nasional Agraria Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Gunungkidul”, *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta Tahun 2014.

penelitian dan analisis data yang telah dilakukan, bahwa pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati sudah sesuai dengan prosedur dalam penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tetapi masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya seperti animo masyarakat yang kurang karena jarak antara Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dengan tempat tinggal pemohon yang jauh, kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya disebabkan belum mengerti tujuan dari pendaftaran tanah, pemohon tidak mendaftarkan tanahnya sendiri dan lebih memilih menggunakan jasa orang lain untuk mendaftarkan tanahnya dan terbatasnya SDM yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sehingga berakibat pada terbatasnya pendaftaran tanah yang dapat diselesaikan.¹⁰

Selanjutnya Apriyanti mengemukakan dalam Tesisnya Yang berjudul “ Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak atas Tanah Adat : Studi Mengenai Konversi Hak Atas Tanah Grant Sultan di Kota Medan” bahwa ternyata Grant Sultan yang dapat dikonversi menjadi hak milik adalah Grant Sultan yang mempunyai bukti hak yang sah, dengan kata lain secara fisik tanah tersebut masih dikuasai oleh pemilik langsung. Yang menjadi kendala adalah masih banyak pemilik grant sultan yang masih enggan melaksanakan konversi tanah grant sultannya. Selain itu tidak adanya batas waktu untuk melaksanakan

¹⁰ Sokhib Setiyono, “Pendaftaran Tanah secara Sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta Tahun 2014.

konversi, sehingga akan menghambat kelancaran pelaksanaan konversi di Kota Medan.¹¹

Kemudian penelitian yang ditulis oleh Syarie Tri Anggraeni, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang dengan judul “Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Study di Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun Kota Malang)”. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2008 terkait analisis proses pendaftaran tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dan juga untuk mengetahui hambatan dalam melaksanakan proyek tersebut¹². Penelitian tersebut hanya terkait kebijakan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Proyek Operasi Nasional Agraria.

Ayu Diah Priyati Utami juga memaparkan kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam Skripsinya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Tabanan, Bali”. Ayu menjelaskan bahwa kendala yang timbul adalah pemilik tanah tidak mengetahui batas-batas yang bersebelahan dengan

¹¹ Apriliyani, “Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak Atas Tanah Adat : Studi Mengenai Konversi Hak Atas Tanah Grant Sultan di Kota Medan”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara Tahun 2007.

¹² Syarie Tri Anggraeni, “Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Studi di Kelurahan Bandungrejo, Kecamatan Sukun Kota Malang)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, Tahun 2008.

tanahnya dan pemilik tanah tidak memiliki petuk/ pipil/ SPPT serta sarana peta yang dimiliki kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan belum lengkap.¹³

Penelitian yang dilakukan oleh Mugi Hartana yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)” menjelaskan bahwa di Kabupaten Gunungkidul Pelaksanaan kegiatan pendaftaran hak atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Gunungkidul telah dijalankan berdasarkan 9 tahap yang sudah ditetapkan oleh Kepala BPN RI mulai dari tahap persiapan hingga penerbitan sertifikat.¹⁴

F. Kerangka Teori

1. Hak Menguasai Negara atas Tanah

Apabila kita membahas terkait tanah maka tidak terlepas dari pembahasan tentang negara. Pada dasarnya pemegang hak atas tanah adalah negara itu sendiri dalam hal ini adalah Negara Indonesia. Dalam kenyataannya jika di perluas lagi negara juga menguasai bumi, air dan ruang angkasa, termasuk segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dengan kata lain setiap daerah dan pulau-pulau yang ada di Indonesia tidaklah menjadi hak rakyat asli dari daerah tersebut melainkan menjadi hak Bangsa Indonesia. Hal

¹³ Ayu Diah Priyati Utami, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Tabanan, Bali”, *Skripsi*, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum Tahun 2010.

¹⁴ Mugi Hartana, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”, *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2015.

ini juga menepis anggapan adanya tanah “tak bertuan” karena semua tanah dan isinya di kuasai oleh negara.

Dalam hukum adat, hak ulayat adalah hak penguasaa tanah yang tertinggi yang mengandung 2 (dua) unsur/aspek yaitu, hukum keperdataan dan hukum politik. Mengandung unsur/aspek keperdataan artinya mengandung hak kepunyaan bersama hak atas tanah bersama para anggota atau warga masyarakatnya. Mengandung unsur/aspek hukum publik artinya, mengandung tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan, dan penggunaan tanah bersama.¹⁵

Hak menguasai negara menurut UUD 1945 harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik (domain) yang bersifat *publiehrechtelijk*, bukan sebagai *eigenaar* yang bersifat *privaaterechtlijk*. Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional. Konsekuensi dari pemahaman tersebut memiliki kewajiban untuk :¹⁶

- a. Segala bentuk pemanfaatan bumi dan air serta hasil yang di dapat di dalamnya (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;

¹⁵ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007), Hlm. 40-41.

¹⁶ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), Hlm. 101-102.

- b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi dan air yang dapat di hasilkan secara langsung atau di nikmati langsung oleh rakyat;
- c. Mencegah segala tindakan dan pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak yang terdapat di dalam dan di atas bumi dan air.

Hak menguasai negara yang terdapat dalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) yaitu :

Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.

Selanjutnya pada ayat (3) disebutkan :

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

Dari pasal tersebut mengandung makna bahwa negara sebagai pemegang kekuasaan yang dengan kekuasaan tersebut bertujuan untuk mensejahterakan kehidupan rakyat. Tujuan dari sebesar-besarnya kemakmuran rakyat menjadi tanggung jawab dari negara sebagai konsekuensi atas hak menguasai negara terhadap bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Bedasarkan pernyataan di atas maka dapat di tarik suatu pengertian tentang hak menguasai negara atas tanah menurut Pasal 33 UUD 1945 yaitu sebagai kewenangan yang diberikan oleh bangsa kepada negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak serta bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, agar tercipta sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁷

2. Kepastian Hukum

Sebagai konsekuensi pengakuan Negara terhadap hak atas tanah individu atau masyarakat hukum adat, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut. Dengan adanya jaminan tersebut, seseorang akan lebih mudah mempertahankan hak atas tanahnya dari gangguan pihak manapun.¹⁸

Menurut A.P. Prlindungan, untuk mengatasi permasalahan agraria harus berpijak pada suatu teori tentang pandangan mengenai *Political Will*, pandangan mengenai permasalahan *Planning Political Will*, pandangan mengenai *Progamming*, pandangan mengenai pengawasan, dan pandangan

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 104.

¹⁸ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), Hlm. 159.

mengenai ketahanan nasional.¹⁹ Dengan ini diharapkan terwujudnya cita-cita kepastian hukum atas tanah di Indonesia ini.

Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan antara girik.²⁰ Dan sertifikat tanah atas bidang tanah yang sama, maka pemilik sertifikat hak atas tanah haruslah diakui kepemilikannya sampai di buktikan sebaliknya. Penerbitan sertifikat tanah oleh kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha Negara. Penerbitan sertifikat tanah melalui prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah bersifat konstitusif, yaitu keputusan administrasi Pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum. Akibatnya, Negara menjamin dan melindungi pemilik sertifikat tanah.²¹

Selain memberi jaminan kepastian hukum, Negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individu maupun komunal. Merupakan suatu kenyataan bahwa disatu pihak untuk memperoleh sebidang tanah relatif tidak mudah bagi sebagian orang. Sedangkan di sisi lain terdapat tanah-tanah eks-perkebunan, kehutanan, tanah bekas adat dan lain-lain yang sudah tidak di gunakan sesuai dengan tujuan dan sifat haknya (diterlantarkan).

¹⁹ A.P. Perindungan, *Permohonan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Menurut Peraturan yang Berkaitan*, Makalah Seminar Fakultas Hukum USU tanggal 19 Oktober 1996, Hlm. 2.

²⁰ Girik adalah bukti pembayaran pajak atas tanah, sebelum berlakunya PP No.10 Tahun 1961, yang pada umumnya di daerah pedesaan dan dikalangan warga pribumi. Sejak tahun 1961, girik sudah tidak di keluarkan lagi. Menurut hukum pertanahan, pemegang girik diakui oleh hukum sebagai bukti kepemilikan dalam rangka pembuatan sertifikat hak atas tanah.

²¹ Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed.1. Cet.2. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hlm. 241.

Keadaan ini menimbulkan penggarapan oleh rakyat atas areal yang diterlantarkan tersebut. Pada umumnya secara *de facto*, rakyat telah mengerjakannya secara turun temurun dan tidak jarang hal ini terjadi atas sepengetahuan dan izin pemegang hak atau kuasanya. Namun secara *de jure*, keadaan tersebut tidak ditindaklanjuti, karena rakyat pada umumnya tidak menyadari pentingnya alat bukti hak itu.²²

3. Pendaftaran Tanah

Dalam proses pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum hasil akhir dari proses tersebut adalah untuk menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak. Ketentuan umum dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan tentang pengertian sertifikat yaitu:

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.

Hasil akhir pendaftaran tanah berupa sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah kepemilikan tanah menjadi alat pembuktian yang dimiliki setiap pemegang hak atas tanah.

Sistem publikasi yang digunakan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku

²² Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan...*, Hlm. 160.

sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti di nyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat(2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Jadi, bukan sistem publikasi negatif yang murni. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut. Bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran tanah berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana maksud dalam penjelasan peraturan tersebut. Sehingga, dapat dikatakan bahwa sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, tetapi bukan negatif murni melainkan apa yang di sebut sistem negatif yang mengandung unsur positif.²³

Salah satu bukti bahwa Indonesia menganut Sistem Publikasi Negatif adalah Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459K/Sip/1975 menentukan “mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absolutannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”²⁴

Dalam proses pendafrtan tanah setelah terbitnya sertifikat sebagai tanda bukti hak maka dalam tahap tersebut menganut sistem publikasi negatif, Berarti dalam hal ini selama 5 (lima) tahun setelah terbitnya sertifikat tersebut boleh mengajukan keberatan secara tertulis terhadap pemegang sertifikat

²³ Andrian Sutedi, *peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika,2009), Hlm. 120-121.

²⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), Hlm. 168.

tersebut dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke pengadilan karena merasa dirugikan terkait penerbitan sertifikat tersebut. Tetapi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah penerbitan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan karena tidak ada yang merasa di rugikan, maka dalam hal ini sistem publikasi yang di gunakan menjadi positif.

Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang Hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan di lindungi oleh hukum yang berlaku. Jangkauan kekuatan pembuktian sertifikat yang di nyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA di berikan dengan syarat selama belum di buktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang di cantumkan dalam sertifikat harus di terima dengan sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain tersebut dengan iktikad baik secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.²⁵

Dalam ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diketahui bahwa objek pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan

²⁵ Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hlm. 99.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ternyata meliputi hak hak atas tanah yang di atur dalam psal 16 ayat (1) UUPA. Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 objek pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang di punyai dengan Hak Milik, Hak Milik 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.²⁶

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan metode pendekatan

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) ²⁷ yaitu mendeskripsikan Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul.

b. Metode Pendekatan

Bedasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis

²⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2007), Hlm. 93.

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali press, 1990), Hlm. 1.

empiris. Yuridis empiris adalah pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan/hukum berlaku secara efektif.²⁸ Dalam hal ini yuridis di gunakan untuk menganalisa berbagai Peraturan perundangan-undangan tentang konversi tanah atau pendaftaran tanah pertama kali, sedangkan empiris digunakan untuk menganalisa sejauh mana masyarakat sadar hukum dalam hal konversi tanah.

Dalam metode yuridis empiris, yang menjadi permasalahan adalah adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* artinya ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang ada.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Obyek lokasi dari penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan desa-desa. Desa tersebut meliputi Desa Semin dan Desa Bulurejo, yang berada di Kecamatan Semin, Desa Sambirejo dan Desa Kampung yang berada di Kecamatan Ngawen, Desa Wiladeg dan Desa Bendungan yang berada di Kecamatan Karangmojo. Alasan memilih lokasi tersebut didasarkan pada beberapa pertimbangan yang pertama desa-desa tersebut berada pada lokasi kecamatan yang berbeda yang pada dasarnya kondisi geografisnya berbeda-beda. Kedua, desa-desa tersebut memiliki kondisi sosial yang

²⁸ Suratmandan H.Philipps Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2013), Hlm. 106.

berbeda. Hal ini dimaksudkan untuk dijadikan perbandingan dalam menganalisa berdasarkan perbedaan kondisi geografis dan perekonomian masyarakat.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.²⁹ Deskriptif yang penyusun maksud di sini adalah bertujuan untuk menjelaskan secara komprehensif dan sistematis tentang Prosedur pendaftaran tanah yang beralat bukti Letter C sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan analitis bertujuan untuk mengelompokkan, menggambarkan dan membandingkan antara teori tentang pendaftaran tanah dan praktek pendaftaran tanah.

4. Populasi atau teknik sampling

a. Populasi

Menurut Sugiono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas subyek/obyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³⁰

Subyek atau pihak-pihak yang dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah:

²⁹ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*...., Hlm. 47.

³⁰ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung: Alfabeta, 2001), Hlm. 57.

- 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul;
- 2) Kepala Desa/Pejabat Desa di Kabupaten Gunungkidul;

Sedangkan Obyek dalam penelitian ini adalah Pelaksanaan Konversi tanah letter C di Kabupaten Gunungkidul.

b. Teknik sampling

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang dipergunakan adalah purposive sampling. Menurut Sugiono, Purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.³¹ Teknik ini dipilih karena alasan keterbatasan waktu, biaya, dan tenaga, sehingga tidak mungkin untuk mengambil sampel seluruh masyarakat kabupaten Gunungkidul.

Dalam penelitian ini, penyusun mangambil sampel berupa Desa yang masih terdapat tanah yang belum bersertifikat namun memiliki alat bukti Letter C.

5. Sumber data

a. Data Primer

Data primer berasal dari hasil penelitian berupa wawancara. Wawancara merupakan metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan.³² Penyusun mendapatkan data dari kantor

85. ³¹ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2008), Hlm.

³² Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum,...*, Hlm. 47.

pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan melakukan wawancara dengan Kepala BPN Kabupaten Gunungkidul. Selain wawancara, bahan hukum primer lain adalah:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan baik itu berupa Buku-buku Literatur, undang-undang, kamus, dan karya ilmiah para sarjana yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan-bahan sekunder yang digunakan adalah:

- 1) Buku yang berkaitan dengan Agraria;
- 2) Karya ilmiah/hasil penelitian para sarjana dibidang pendaftaran tanah Letter C.

6. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Rusdi Pohan, Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dipakai untuk mengumpulkan informasi atau fakta-fakta di lapangan.

Dalam pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan beberapa metode yaitu:

a. Studi Pustaka

Sebelum dilakukan penelitian penyusun melakukan survey atau pra penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul, penyusun menggali informasi guna menemukan permasalahan selanjutnya penyusun mengumpulkan berbagai literatur baik itu berupa buku, Peraturan perundang-undangan maupun karya ilmiah para Sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penyusun.

b. Studi lapangan

Studi lapangan (field research). Studi lapangan ini dimaksudkan yaitu penyusun langsung melakukan penelitian pada lokasi yang telah di tentukan. Teknik pengumpulan data studi lapangan ditempuh dengan cara sebagai berikut:

- a) Observasi, Setelah menemukan permasalahan dari hasil pra penelitian dan melakukan studi pustaka, selanjutnya penyusun berusaha melakukan pengamatan terhadap perilaku masyarakat Gunungkidul. Observasi ini dimaksudkan agar memperoleh

gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan sosial Di Kabupaten Gunungkidul.³³

- b) Wawancara, Dalam penelitian ini, penyusun melakukan wawancara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul guna memperoleh informasi secara lisan terkait proses bagaimana tata cara pendaftaran tanah letter c di Kabupaten Gunungkidul. Di samping itu, penyusun juga berharap mendapat informasi lebih jauh tentang kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.
- c) Dokumentasi, Selain ketiga metode pengumpulan data diatas, penyusun melakukan dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul berupa data tanah yang ber alat bukti letter c, data sengketa pertanahan, data luas/bidang tanah yang ada di Gunungkidul baik yang sudah terdaftar di BPN maupun yang belum terdaftar.

7. Teknik Analisis Data

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan dan lengkap, tahap selanjutnya adalah melakukan analisa data. Analisa ini diharapkan agar data yang diperoleh dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari penelitian ini. Secara umum, analisa dimaksudkan untuk memberikan penjelasan dan menginterpretasikan secara rasional sistematis menuju

³³ Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum...*, Hlm. 57.

cara berfikir yang deduktif-induktif yang sesuai dengan kaidah dalam penyusunan karya ilmiah. Menurut Rusdi Pohan, tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.³⁴

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis menggunakan analisa kualitatif, artinya tidak menggunakan rumus dan angka-angka.

H. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab, pada setiap bab berisi beberapa sub pembahasan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka penyusun berusaha untuk menyusun penyusunan ini secara sistematis, adapun rincian pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab pertama merupakan bab pendahuluan yang terdiri atas sub bab latar belakang yang menjadi alasan penelitian ini, Rumusan masalah adalah kerangka permasalahan yang akan diangkat menjadi sebuah penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian, Tinjauan pustaka merupakan karya para sarjana yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu terkait konversi tanah. Pada bab ini juga memuat kerangka teoritik yang merupakan teori yang dijadikan landasan berpikir yang berkaitan dengan pertanahan khususnya pendaftaran tanah pertama kali dengan berdasar surat Letter C.

³⁴ Rusdi Pohan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Lanarka Publisir, 2007), Hlm. 93.

Bab kedua berisi tinjauan tentang pendaftaran tanah meliputi tinjauan teoritik terkait pendaftaran tanah, pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik serta pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, dan tinjauan teori lain yang berkaitan dengan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul.

Bab Ketiga merupakan tinjauan umum lapangan yang menguraikan Profil Wilayah Kabupaten Gunungkidul, Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul serta permasalahan pertanahan dan pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul.

Bab Keempat akan menguraikan hasil penelitian dan analisa terhadap hasil penelitian mengenai pelaksanaan konversi tanah Letter C dan juga kendala dalam pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul . Dalam hal ini penyusun akan membandingkan antara teori dan kenyataan di lapangan yang merupakan metode pendekatan dari penyusunan ini.

Bab Kelima adalah penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yang di uraikan dari bab pertama sampai bab keempat. Kesimpulan pada bab ini akan menjawab dari rumusan masalah yang di angkat oleh penyusun. Selain kesimpulan, bab ini juga memuat saran-saran yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Bedasarkan semua uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Dalam pelaksanaan konversi tanah Letter di Kabupaten Gunungkidul sebagian besar masyarakat mendaftarkan tanahnya melalui PRONA dan sporadik. Pelaksanaan konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul telah dilaksanakan sesuai prosedur ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum dan perlindungan hukum yang menjadi tujuan dan proses pendaftaran tanah sudah tercapai dengan terbitnya sertifikat sebagai bukti hak atas tanah. Terlaksananya proses pendaftaran tanah juga memberikan informasi terkait status tanah yang dimiliki oleh seseorang menyangkut data fisik dan data yuridis. Dalam pelaksanaan konversi tanah Letter C melalui PRONA telah dijalankan berdasarkan 9 tahap persiapan hingga penerbitan sertifikat.
2. Kendala-kendala yang ditemui dalam konversi tanah Letter C di Kabupaten Gunungkidul adalah sebagai berikut:
 - a. Kurang kesadaran dan pengetahuan pentingnya pendaftaran tanah.
 - b. Jarak antara tempat tinggal pemohon dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.
 - c. Pemohon tidak mendaftarkan tanahnya sendiri.

- d. Terbatasnya SDM yang ada pada Kantor Kabupaten Gunungkidul.
- e. Pelaksanaan konversi tanah Letter C melalui PRONA mengalami kendala yaitu adanya tidak tepat sasaran. Masyarakat ekonomi lemah sering terabaikan dan tidak mendapat alokasi PRONA serta kurangnya kesadaran masyarakat terhadap administrasi kependudukan seperti KTP, KK, dan akte kematian menjadi salah satu terhambatnya penyelenggaraan kegiatan PRONA. Selain itu permasalahan yang timbul adalah Domilisi ahli waris yang berada di luar daerah pulau (sehingga desa harus menunggu lama untuk mendapat KTP dan tandatangan ahli waris tersebut)
- f. Letak geografis dan Kontur tanah yang saling berjauhan sehingga membutuhkan waktu lebih lama bila dibandingkan sistem blok. Dan juga medan yang akan dilewati oleh petugas ukur adalah pegunungan (khusus di daerah pegunungan).

B. Saran

Bedasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran yang berujuan untuk meningkatkan pendaftaran tanah di Kabupaten Gunungkidul sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul harus meningkatkan kinerjanya dalam melayani masyarakat terkait pendaftaran tanah dan juga memberikan informasi mengenai mudah dan lancarnya pendaftaran tanah.

2. Perlunya sosialisasi menyangkut pentingnya pendaftaran tanah ke daerah-daerah yang di rasa perlu untuk mengadakan hal tersebut. Hal ini diharapkan agar menimbulkan kesadaran hukum bagi masyarakat sehingga bersedia mendaftarkan tanahnya yang belum memiliki sertifikat. Menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya menjadi sangat penting guna tercapainya proses pendaftaran tanah.
3. Pendaftaran tanah pertama kali melalui PRONA supaya berjalan dengan lancar dan sesuai tujuan, Pemerintah Desa selaku organisasi Negara di tingkat bawah seharusnya memonitoring, mendata, evaluasi dan memberikan penyadaran terhadap masyarakat akan pentingnya administrasi kependudukan.
4. Pemerintah Desa dalam hal ini Kepala Desa harus mengkaji dan evaluasi mengenai ketepatan sasaran kegiatan PRONA. Jika ada peserta yang seharusnya tidak pantas menerima alokasi PRONA maka kepala Desa berhak mencoret dari daftar peserta, sebaliknya jika ada calon peserta yang seharusnya menerima alokasi PRONA tapi terganjal administrasi dan sengketa. Kepala desa harus berperan aktif dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Badruzaman, Mariam Darius, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni, 1997.
- Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Erwiningsih, Winahyu, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*. Cet Ke 1. Yogyakarta: UII, 2009.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Ed.rev.,Cet ke-8. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah: Tanah Hak Milik Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Lubis, Abd.Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju. 2008.
- Mertokusumo, Soedino, *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Universitas Terbuka, 1998.
- Perangin, Efendi, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah*. Ed.1., Cet 3. Jakarta: Rajawali, 1992.
- Pohan, Rusdi, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Lanarja Publisier, 2007.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Media Group, 2010.
- .Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012
- . Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Ed.1, Cet ke-3. Jakarta:Kencana, 2007.
- Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Liberty, 1987.

Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta, 2001.

-----, *Metode Penelitian Kuantitatif R & D*. Bandung: Alfabeta, 2008.

Sumardjono, S.W., Maria. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.

Suratman, dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2013.

Suseno, Magnis Franz, *Berfilsafat Dari Konteks*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013.

Sutedi, Andrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*. Ed.1.Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

-----, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press, 1990.

Soekanto, Soerjono, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993.

Soehadi, R, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*. Surabaya: Usana Offset Printing, 1980.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2007.

Peraturan perundang-undangan:

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tesis:

Jawakil Butar Butar, “Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)”, Tesis, Universitas Sumatra Utara, Program Magister Ilmu Hukum, 2009.

Giovani Agnelli Susanti, “Pelaksanaan Konversi Hak Milik Adat (Letter C) Melalui Proyek Nasional Agraria dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Kabupaten Gunungkidul”, Tesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Program Magister Ilmu Hukum, 2014.

Apriliyani, “Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak atas Tanah Adat: Studi Mengenai Konversi Hak atas Tanah Grant Sultan di kota Medan”, Tesis, Universitas Sumatra Utara, Program Studi Magister Kenotariatan, 2007.

Skripsi:

Sokhib Setiyono, “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syari’ah dan Hukum, 2014.

Syarie Tri Anggraeni, “Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Nasional Agraria (Studi di Kelurahan Bandungrejo, Kecamatan Sukun Kota Malang)”, Skripsi, Universitas Brawijaya, Fakultas Hukum, 2008.

Ayu Diyah Priyati Utami, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Tabanan Bali”, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum, 2010.

Mugi Hartana, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Proyek Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Fakultas Syari’ah dan Hukum, 2015.

Internet:

<http://sorotgunungkidul.com/berita-gunugkidul-4802-ratusan-ribu-bidang-tanah-gunungkidul-belum-bersertifikat.html>

<http://www.g11unungkidulkab.go.id>

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SIHAMTO . Aptmh .
Jabatan : Kesubs; Pendaftaran Hak .
Alamat : Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani
Alamat : Pandanan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
09 Maret 2015 bertempat di
Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul melengkapi data
skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH
NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 28 Mei 2014


SIHAMTO . Aptmh .

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Satino
Jabatan : Kabag Pemerintahan
Alamat : Bulurejo, Semin, Ck

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani
Alamat : Pandanan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
9 April 2015 bertempat di
Kantor Kelurahan Desa Bulurejo melengkapi data
skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH
NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tri Sutarno
Jabatan : Kepala Desa semin
Alamat : Kepek, semin, Gunungkidul

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani
Alamat : Pandan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
7 April 2015 bertempat di
Kantor Kelurahan Desa semin.....melengkapi data
skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH
NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 7 April.....2014


TRI SUTARNO

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tugiman
Jabatan : Kabag. Pem. Desa
Alamat : Suru', kampung, Ngawen, Gk

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani
Alamat : Pandanan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
9 April 2015 bertempat di
Kantor Kelurahan Desa Kampung.....melengkapi data
skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH
NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 9 April.....2014



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sunardi
Jabatan : Kabag. Pem. Desa
Alamat : Sambeng I, Ngawen, Gk

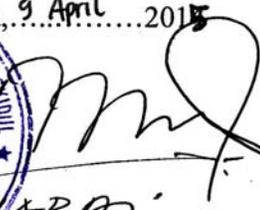
Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani
Alamat : Pandanan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
9 April 2015 bertempat di
Kantor Kelurahan Desa Sambirejo,melengkapi data
skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH
NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 9 April 2015


Setiawan



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sisnanto
Jabatan : Kepala Urusan Umum
Alamat : Kerdan, Karangmojo

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani
Alamat : Pandanan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
10 April 2015 bertempat di
Kantor Kelurahan Desa Wiladeg melengkap data
skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH
NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sybarno
Jabatan : kabag. pemerintahan
Alamat : Bendungan

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Lutfi Arifani
Alamat : Pandanan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul.
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan
Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
10 April 2015 bertempat di
Kantor Kelurahan Desa Bendungan.....melengkapi data
skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN KONVERSI TANAH LETTER C
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI PERATURAN PEMERINTAH
NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)”**.

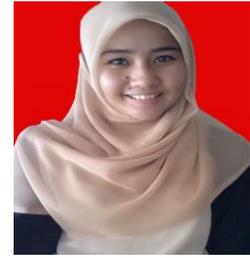
Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



10 April 2015

no.....

CURICULUM VITAE



Nama : Lutfi Arifani

Tempat tanggal Lahir : Gunungkidul, 19 November 1992

Alamat : Pandanan, Sumberejo, Semin, Gunungkidul

Agama : Islam

Jenis Kelamin : Perempuan

Nama Ayah : Sujari

Nama Ibu : Sutiyaningsih

Riwayat Pendidikan :

- Sekolah Dasar: SD Negeri II Semin
- Sekolah Menengah Tingkat Pertama: SMP Negeri 1
Semin
- Sekolah Menengah Atas: SMA Negeri 1 Semin