

RINGKASAN

Pendaftaran hak atas tanah dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanda bukti petunjuk adanya hak yang dapat dijadikan dasar sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilihat dalam Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah.

Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), dan pendekatan sejarah (*Historical Approach*).

Fiscaal Cadaster yang menghasilkan bukti-bukti seperti Leter C, Petuk Pajak Bumi, Pipil, Girik, dan DHKP diakui sebagai alas hak dalam PP Pendaftaran Tanah yang dapat digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat. Sepanjang data yang diterangkan didalamnya mengandung kebenaran, dan selama penguasaan tanah yang dimaksud tidak dipersoalkan oleh pihak lain. Undang-undang Pajak tidak mengharuskan pengenaan pajak pada pemilik tanah. Sistem publikasi yang digunakan dalam PP Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung usur positif, sehingga sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan mutlak akan dicapai setelah 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut.

Kata kunci : Pendaftaran tanah, Tanda bukti hak, Kepastian hukum

SUMMARY

Registration right on the ground made based on a government regulation number 24 1997 about the entry of the land. A sign of evidence of a hint of the right that can be used as basic as a pedestal rights in the registration the first time can be seen in the article 24 government regulation about the registration land.

Research used in writing this is the research normative law, using *Statute Approach* , and *Historical Approach*

Fiscaal Cadaster which produce the evidence like letter C, Petuk Pajak Bumi, Pipil, Girik, and DHKP recognized as a pedestal rights in government regulation about the registration land that can be used as a base publishing sertipikat. During the files described in which contains the truth, and for mastery land that is not at issue by the other party. A pedestal rights is not be able to provide aguarantee certainty such laws sertipikat. The system used in the government regulation about the registration land in Indonesia is a system publication of negative with usure of positive, so sertipikat valid as a strong and absolute proof that will be achived after 5 years since the published sertipikat.

Key Words : Registration of land, A sign of evidence right, The certainty the law

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan ke khadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan kewajiba penulis berupa penulisan Tesis dengan judul “Buku Desa Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat dalam pendidikan Magister (S2) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo.

Shalawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kebodohan menuju ke alam yang terang benderang seperti yang saat ini kita rasakan amin.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih membutuhkan penyempurnaan lagi, mengingat terbatasnya pengetahuan penulis, referensi, waktu dan pemahaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang positif guna memperbaiki tulisan ini. Dalam penyusunan Tesis ini penulis sangat memperoleh banyak motifasi, semangat, doa dan bimbingan dan saran dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Orang tua (Asmawi) yang tak henti-hentinya berdoa kepada tuhan agar supaya penulis senantiasa sukses dalam berjuang.
2. Prof. Dr. Nunuk Nuswandari. S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo dan segenap jajarannya.

3. Dr. Mufarrijul Ikhwan. S.H., Mhum selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Sekaligus Sebagai Dosen pembimbing satu penulis, yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk mengkaji judul yang ditulis oleh penulis, serta memberikan bimbingan dan masukan terhadap kajian yang dilakukan oleh penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan secara tepat waktu.
4. Dr. Indien W. S.H., M.H selaku Dosen pembimbing dua yang telah meluangkan waktu serta memberikan bimbingan dan arahan terhadap kajian yang dilakukan oleh penulis.
5. Kepala Desa Soket Laok (Imron) sekaligus kakak sulung dari penulis yang telah memberikan materi-materi yang terkait dengan persoalan yang diangkat dan dikaji oleh penulis serta memberikan dukungan dan seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan kesempatan untuk melanjutkan kejenjang pendidikan yang lebih tinggi.
6. Moch. Sururi S.H., MKn dan segenap karyawannya (Abu Darin, Moch. Nasrullah, Luvia Tamami, Yuni, Ayu, Ulfa, Dkk) yang juga telah memberikan materi-materi yang terkait dengan persoalan yang diangkat dan dikaji oleh penulis. Dan memberikan kesempatan pada penulis untuk bermitra sehingga penulis mampu membayar uang semester untuk tetap melanjutkan studinya.

7. Istri penulis (Maimuna) yang telah setia memberikan dukungan siang dan malam dikala penulis sedang fokus mengerjakan Tesis ini sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu.
8. Sahabat penulis FH.UTM Angkatan 2010 (Suhaili, Muharrim, Sumriya, Dkk) dan Rekan-rekan Mahasiswa S2 FH.UTM Angkatan 2014 (Rizal, Priyatna, Huda, FatmaCs, Pak.YitnoCs, Dkk) yang selalu memberikan semangat pada penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini.

Penulis berharap semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat kepada penelitian hukum dibidang agrarian selanjutnya dan semoga Tesis ini dapat menjadi sumber informasi bagi pembaca pada umumnya khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo.

Bangkalan, 04 Juni 2016
Penulis

A H M A D, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	I
HALAMAN JUDUL	II
HALAMAN PENGESAHAN	III
PERNYATAAN ORISINALITAS	IV
HALAMAN IDENTITAS PENGUJI	V
RINGKASAN	VI
SUMMARY	VII
KATA PENGANTAR	VIII
DAFTAR ISI	XI
DAFTAR SINGKATAN	XIII

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfa'at Penelitian	13
1.5 Metode Penelitian	14
1.6 Keaslian Penelitian	16

BAB II TANDA BUKTI HAK DALAM PENDAFTARAN TANAH

2.1 Sejarah Pendaftaran Hak Atas Tanah	18
2.1.1 Pendaftaran Tanah Masa Penjajahan	19
2.1.2 Pendaftaran Tanah Masa Transisi	23
2.1.3 Pendaftaran Tanah Masa Berlakunya UUPA.....	26
2.2 Asa-Asas Pendaftaran Tanah	28
2.3 Teori Kepastian Hukum	31

2.4. Hak-Hak Atas Tanah	32
2.4.1 Hak Milik	34
2.4.2 Hak Guna Usaha	35
2.4.3 Hak Guna Bangunan	36
2.4.4 Hak Pakai	36
2.5 Tanda Bukti Hak Atas Tanah	37
2.5.1 Tanda Bukti Hak Atas Tanah Yang Sudah Terdaftar	38
2.5.2 Tanda Bukti Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar	40
2.6 Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	45

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Tanda Bukti Hak Lama Berdasarkan PP Pendaftaran Tanah ...	50
3.1.1 Buku Desa sebagai Tanda Bukti Hak Dalam Pendaftaran Tanah	52
3.1.2 Tidak Tersedianya Tanda Bukti Tertulis Dalam Pendaftaran Tanah	61
3.1.3 DHKP Sebagai Tanda Bukti Hak Lama	68
3.2 Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	73

BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan	84
4.2 Saran	85

DAFTAR SINGKATAN

BPB	= Badan Pertanahan Nasional
DHKP	= Daftar Himpunan Ketetapan Pembayaran
IPEDA	= Iuran Pembangunan Daerah
KUHP	= Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PBB	= Pajak Bumi Dan Bangunan
PMA	= Peraturan Menteri Agraria
PP	= Peraturan Pemerintah
PPAT	= Pejabat Pembuat Akta Tanah
SPPT	= Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
UUD	= Undang-Undang Dasar
UUPA	= Undang-Undang Pokok Agraria