

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH BERSERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS GUGATAN PEMILIK LETTER C YANG SUDAH
DIALIHKAN DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 19 UNDANG-
UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK POKOK AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**Legal Protection of Certified Landowner against Transferred Letter C
Owner related to Article 19 of the Law No.5/1960 on Agrarian Principle
and Government Regulation No.24/1997 on the Land Registration**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh

Nama : Alif Putra Utama

NPM : 171000099

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Di Bawah Bimbingan

Dr. DEDY HERNAWAN, S.H., M.Hum

NIPY : 151.100.46



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PASUNDAN**

BANDUNG

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH BERSERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS GUGATAN PEMILIK LETTER C YANG SUDAH
DIALIHKAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 5
TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK
AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Skripsi

Disusun oleh

Alif Putra Utama

NPM 171000099

Telah dipertahankan dalam Ujian Sidang Kesarjanaan

Pada tanggal 24 Juni 2021

Pembimbing

Dr. DEDY HERNAWAN, S.H., M.Hum

NIPY : 151.100.46

Penguji Metode Penelitian

Penguji Materi

Dr. N. Ike Kusmiati, S.H. M.Hum

NIPY: 151.101.50

Dr. Utari Dewi Fatimah, S.H, M.Hum

NIPY: 151.100.78

LEMBAR PENGESAHAN DEKAN

Skripsi ini telah diterima

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar

Sarjana Hukum tanggal 24 Juni 2021

DEKAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITASN PASUNDAN BANDUNG

Dr. Anthon F. Susanto, S.H., M.Hum

NIPY. 151.102.07

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Alif Putra Utama

No Pokok Mahasiswa : 171000099

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat adalah;

- a. Belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UNPAS maupun perguruan tinggi lainnya;
- b. Murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
- c. Di dalamnya tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dalam daftar pustaka.
- d. Naskah ini telah melalui pemeriksaan similariti/turnitin dengan hasil similariti 47% atau tidak lebih dari 50 %

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

Bandung, 24 Juni 2021

Pembuat pernyataan,

Alif Putra Utama

NPM : 171000099

ABSTRAK

Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah yang memiliki dasar hukum pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan pasal 20 Undang-Undang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Letter C merupakan salah satu dari buku catatan iuran pembangunan daerah yang ada di desa maupun di kelurahan. Letter C desa ini memiliki judul yaitu Daftar Iuran Pembangunan Daerah. Letter C ini ditetapkan kepada orang perorangan maupun badan hukum yang secara nyata tercatat memiliki tanah dan bangunan. Berdasarkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di jelaskan bahwasannya penerbitan Sertifikat Atas Tanah yang memperoleh berdasarkan iktikad baik, secara nyata menguasainya dan telah berusia 5 tahun atau lebih maka pihak lain tidak dapat lagi menggugat sertifikat tersebut baik kepada pemegang hak dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Pada kasus ini Tergugat yang memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah berdasarkan iktikad baik, secara nyata menguasainya dan Sertifikat telah berusia 11 tahun digugat oleh Penggugat yang memiliki Letter C.

Pada penelitian ilmiah ini penulis menggunakan metode spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, peneliti jua menggunakan jenis metode pendekatan yuridis Nomormatif dan tahap penelitian yaitu dengan cara penelitian penelitian kepustakaan dengan tiga bahan hukum yakni bahan hukum primer, sekunder, dan tersier lalu disertakan pula penelitian lapangan, alat pengumpulan data melalui studi dokumen dan wawancara, dan analisis data menggunakan metode yuridis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ini diketahui bahwa implementasi penggunaan Letter C sudah tidak diterbitkan dan digunakan, kedudukannya digantikan oleh Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti awal untuk memperoleh hak atas tanah. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah setelah 5 tahun bersifat mutlak sepanjang penerbitan sertifikat tersebut berdasarkan iktikad baik, tanahnya dikuasai secara nyata oleh pemegang hak dan sertifikat telah terbit lebih dari 5 tahun. Berdasarkan pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 bahwa Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara, Dalam memutus perkara ini majelis hakim harus mempertimbangkan ketentuan-ketentuan pada Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perlindungan hukum bagi Tergugat berdasarkan kasus ini sejalan dengan doktrin *Actori Incumbit Onus Probandi* memiliki arti siapa yang mendalilkan, dia yang harus membuktikan. Berdasarkan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 yang menyatakan apabila sertifikat hak atas tanah milik SK terdinyatakan batal atau atau tidak sah maka akan diberikan ganti rugi dan atau rehabilitasi.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik, Letter C.

ABSTRACT

To ensure legal certainty, the government carries out land registration activities that have a legal basis in Article 19 of Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principle. Based on article 20 of the, Property rights are the strongest and most complete hereditary rights that people can have on land by considering social functions and can be transferred and transferred to other parties. Letter C is one of the regional development contribution books in the village and in the kelurahan. Letter C of this village has a title, namely List of Regional Development Contributions. Letter C is assigned to individuals or legal entities that are actually registered to own land and buildings. Based on Article 32 paragraph 2 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, it is explained that the issuance of a certificate on land that is obtained in good faith, actually controls it and is 5 years old or more, then other parties can no longer interfere with the claim of the certificate either to the holder rights and the Head of the Land Office concerned or not to file a lawsuit to the Court. In this case, the Defendant who obtained the Land Rights Certificate based on good faith, actually controlled it and the Certificate was 5 years old or more, was sued by the Plaintiff who had Letter C.

In this scientific research, the author uses a descriptive analytical research specification method, the researcher also uses a normative juridical approach and the research stage, namely by means of library research with three legal materials, namely primary, secondary, and tertiary legal materials, then also includes field research, data collection tools through document studies and interviews, and data analysis using qualitative juridical methods.

Based on the results of this study, it is known that the implementation of the use of Letter C is no longer issued and used, its position is replaced by the Tax Return Payable (SPPT). Letter C can be used as initial evidence to obtain land rights. The legal force of a land right certificate after 5 years is absolute as long as the issuance of the certificate is based on good faith, the land is actually controlled by the right holder and the certificate has been issued for more than 5 years. Based on article 10 paragraph 1 of Law Number 48 of 2009 that the Court is prohibited from refusing to examine, hear and decide a case, In deciding this case the panel of judges must consider the provisions of Article 32 paragraph 2 of Government Regulation Number 24 of 1997. Legal protection For the Defendant, based on this case, it is in line with the doctrine of Actor Incumbit Onus Probandi which means whoever postulates, he must prove it. Based on Article 53 paragraph 1 of Law No. 5 of 1986 which states that if the certificate of land rights owned by SK is declared invalid or invalid, compensation and or rehabilitation will be given.

Keywords: Land Registration, Freehold Title, Letter C.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadirat *illahi rabbi* yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini. *Shalawat* dan salam senantiasa tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabatnya, *tabi'in*, *tabiut tabiahum* serta seluruh umatnya di bumi.

Skripsi ini merupakan salah satu bentuk tugas akhir yang menjadi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Skripsi ini peneliti tulis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK ATAS GUGATAN PEMILIK LETTER C YANG SUDAH DIALIHKAN DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 19 UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**

Penulis menyadari bahwa dalam penelitian skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena masih banyak kesalahan-kesalahan baik dari segi bahasa, materi, pengolahan data, maupun dalam pemberian ide serta gagasan yang penulis tuangkan. Sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi terciptanya kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini baik berupa dukungan, baik moril maupun materil. Pertama-tama dengan tidak mengurangi rasa hormat secara khusus penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada orang tua saya yaitu Bapak Widya Utama S.E.,M.Si dan Ibu Ria Ariati S.E atas seluruh kasih sayangnya, kepercayaannya, dan doa yang tidak henti-hentinya kepada anaknya ini, hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis tidak lupa menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Anthon F. Susanto, S.H, M.Hum. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Rd. Dewi Asri Yustia S.H, M.H, Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
3. Bapak Firdaus Arifin S.H, M.H, Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
4. Bapak Moch Erick Ernawan R. S.H, PLT Bidang III Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
5. Bapak Dr. Saim Aksinudin, S.H, M.H, Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Univeristas Pasundan Bandung.
6. Bapak Dr. Dedy Hernawan, S.H., M.Hum, Selaku Pembimbing Penulis yang telah memberikan masukan, arahan, dan kritik yang membangun kepada penulis sampai selesainya skripsi ini.
7. Ibu Irma Rachmawati S.H.,Sp1., Ph.d Selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung yang telah membantu dan membimbing penulis selama masa penelitian skripsi.
8. Ibu Hesti Septianita S.H., M.H Selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandung yang telah membantu dan membimbing penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung

9. Kakak dan Kakak Ipar penulis yaitu Ananda Putri Utami S.Ikom., M.Ikom., Adinda Siwi Utami S.Pd, Muhammad Aulia Madjid Lubis S.E., M.M yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis
10. Keponakan tercinta penulis yaitu Mahesa Abraham Lubis yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis
11. Keluarga besar di Cimahi dan Buah Batu yang telah memberikan semangat dan dukungan.
12. Seluruh Unit Kampus Universitas Pasundan Bandung, Clinical Legal Education, Duta Kampus Universitas Pasundan, CareTaker Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Sepak Bola Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
13. Rekan-Rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Yudistya Putra Denis, Gerry Gabriel Kaissanan, Rizcky Riyadhi, Hengky Aqil Oktaviano, Fani Irfani Irsyad, Adha Saepulloh, Dnanda Anugrah Pratama, Fela Medisa dan lain-lain
14. Dan seluruh kawan-kawan seperjuangan angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti pada khususnya dan bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan dan do'anya, semoga mendapat ridho dan pahala yang lebih dari Allah SWT.

Aamiin Allahumma Aamiin,

Bandung, 24 Juni 2021

Alif Putra Utama

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian.....	15
1. Spesifikasi Penelitian.....	16
2. Metode Pendekatan.....	16
3. Tahap Penelitian	17
4. Teknik Pengumpulan Data	18
5. Alat Pengumpul Data	19
6. Analisis Data	20
7. Lokasi Penelitian	20
BAB II KAJIAN TEORITIS TENTANG TANAH SEBELUM DAN SESUDAH UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM	21
A. Perihal Hak-Hak Atas Tanah Sebelum Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	21

1. Hak-Hak Atas Tanah yang Wajib Didaftarkan Menurut Hukum Barat....	22
a. Hak <i>Eigendom</i>	22
b. Hak <i>Effpacht (Recht van Erfpacht)</i>	23
c. Hak <i>Opstal (Recht van Opstal)</i>	24
2. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	24
a. Hak Ulayat.....	24
b. Hak Milik Adat.....	26
B. Perihal Hak-Hak Atas Tanah Sesudah UUPA	30
1. Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah yang Wajib di Daftarkan.....	30
2. Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	33
a. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	33
b. Tujuan Pendaftaran Tanah	37
c. Cara Pendaftaran Tanah	39
d. Obyek Pendaftaran Tanah	40
e. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	40
f. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia	42
g. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik	46
C. Kekuatan Hukum Letter C.....	48
D. Perlindungan Hukum.....	51
1. Pengertian Perlindungan Hukum	51
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	53

BAB III KEKUATAN HUKUM LETTER C DAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PRAKTIK 55

A. Hasil Penelitian	55
B. Kekuatan Hukum Letter C Dalam Praktik.....	59
C. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Praktik	61

BAB IV ANALISIS YURIDIS DAN PEMBAHASAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH BERSERTIFIKAT HAK

MILIK ATAS GUGATAN PEMILIK LETTER C YANG SUDAH DIALIHKAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	65
A. Implementasi Penggunaan Letter C Dalam Praktik Dilapangan.....	65
B. Penerapan Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Setelah 5 Tahun Diterbitkan Timbul Gugatan.....	68
C. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Gugatan Pemilik Letter C yang Sudah Dialihkan	79
BAB V PENUTUP	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	93
DAFTAR PUSTAKA.....	xii