

**TUGAS AKHIR**

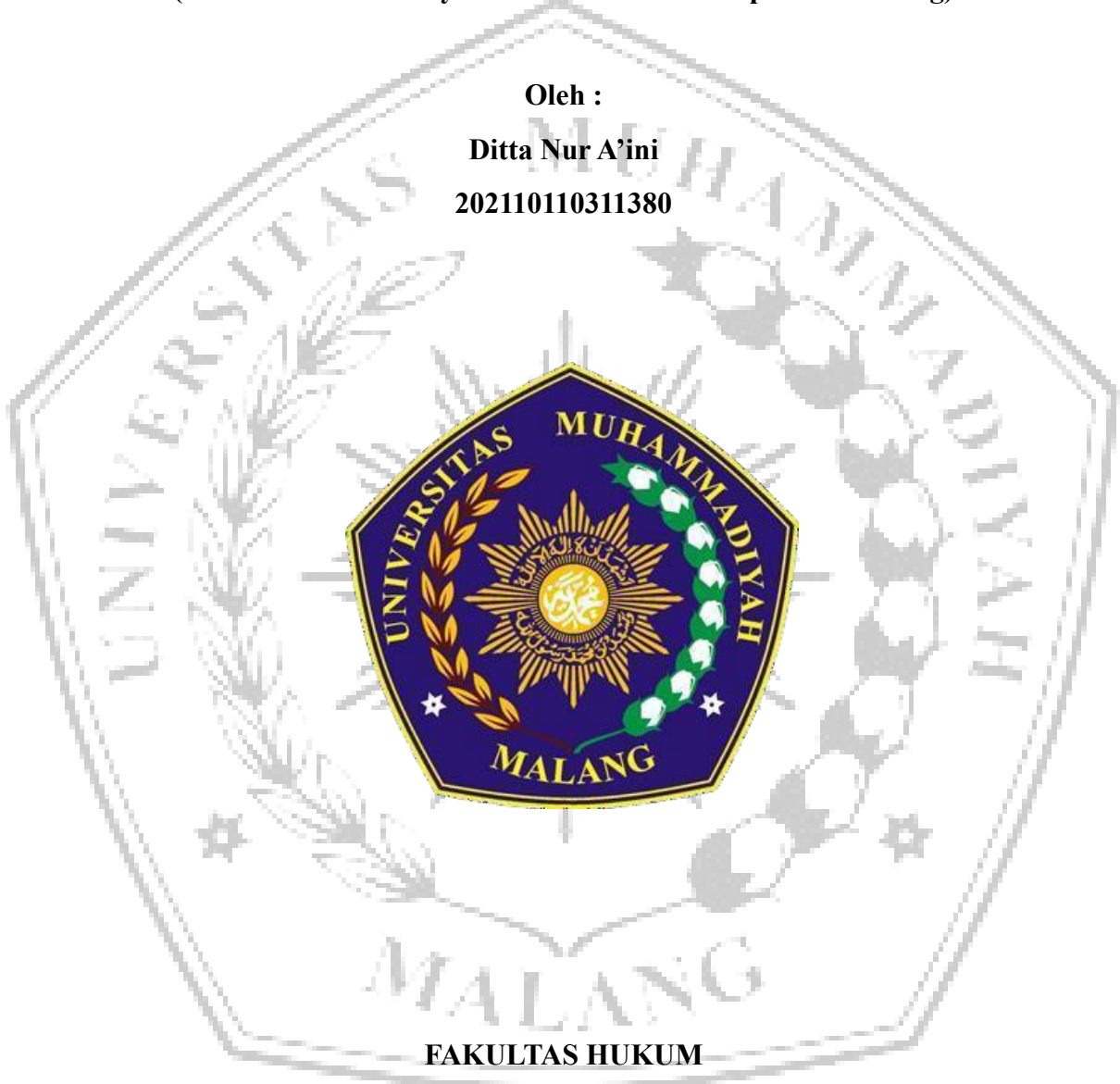
**ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGI TERHADAP STATUS HAK TANAH BEKAS  
MILIK BARAT/ASING DAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH  
DI DESA DENANYAR KECAMATAN JOMBANG**

**(Studi di Desa Denanyar dan ATR/BPN Kabupaten Jombang)**

Oleh :

**Ditta Nur A'ini**

**202110110311380**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**2025**

**ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS TERHADAP STATUS HAK TANAH BEKAS  
MILIK BARAT/ ASING DAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS  
TANAH DI DESA DENANYAR KECAMATAN JOMBANG**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum**



**Disusun oleh:  
DITTA NUR A'INI  
NIM: 202110110311380**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
2025**

**ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS TERHADAP STATUS HAK TANAH  
BEKAS MILIK BARAT/ ASING DAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN  
HAK ATAS TANAH DI DESA DENANYAR KECAMATAN JOMBANG**

Diajukan Oleh:

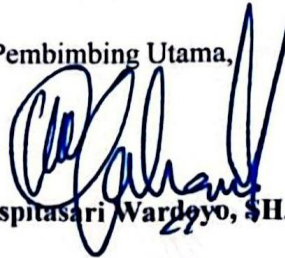
**DITTA NUR A'INI**

**202110110311380**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 05 Juli 2025

Pembimbing Utama,



**Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H**

Pembimbing Pendamping,



**Sofyan Arief, SH., M.Kn**



Dekan,

**Prof. Dr. Tongat SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,

**Cholidah, SH., MH**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**DITTA NURA'INI**

**202110110311380**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 05 Juli 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

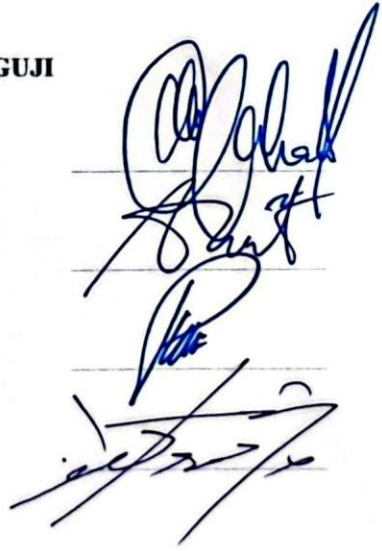
## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Sekretaris : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji II : Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : DITTA NUR A'INI

NIM : 202110110311380

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS TERHADAP STATUS HAK TANAH BEKAS MILIK BARAT/ ASING DAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI DESA DENANYAR KECAMATAN JOMBANG

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 15 Juli 2025

  Ditta Nur A'ini

## UNGKAPAN PRIBADI / MOTTO

*“Menjalani proses skripsi ini bukan tentang drama ingin menyerah, tapi tentang konsistensi, fokus, dan keyakinan untuk menyelesaikan apa yang sudah dimulai. Saya percaya bahwa setiap langkah, sekecil apa pun, tetap membawa saya lebih dekat ke tujuan. Dan benar saja dengan usaha yang stabil, doa yang terus mengalir, dan dukungan dari orang-orang di sekitar, saya sampai juga di titik ini. Ini bukan akhir, tapi satu pencapaian penting yang saya syukuri sepenuh hati. Terima kasih untuk semua yang ikut hadir dalam perjalanan ini baik secara langsung maupun lewat semangat yang diam-diam kalian titipkan.”*

*“Nggak apa-apa capek, asal tetap jalan pelan-pelan.  
Yang penting nggak berhenti (Rachel Venny)”*



## ABSTRAKSI

**Nama** : Ditta Nur A'ini  
**NIM** : 202110110311380  
**Judul Skripsi** : Analisis Yuridis Sosiologis Terhadap Status Hak Tanah Bekas Milik Barat/Asing dan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Desa Denanyar Kecamatan Jombang (Studi di Desa Denanyar dan ATR/BPN Kabupaten Jombang)  
**Dosen Pembimbing I** : Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H  
**Dosen Pembimbing II** : Sofyan Arief, S.H., M.Kn

Hak barat yang merupakan hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam Undang-undang. Sejak berlakunya UUPA, hak eigendom atas tanah berubah menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai hak atas tanah tersebut tidak memenuhi syarat, maka tanah dengan hak eigendom tersebut dikonversi menjadi hak guna bangunan. Tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila setelah jangka waktu konversi berakhir, pemilik maupun ahli waris tidak mengkonversi tanah miliknya. Tidak ada lagi hak-hak atas tanah bekas konversi hak barat di bumi Indonesia setelah jangka waktu konversi berakhir. Tujuan dan manfaat dari pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tentu saja diterima dengan baik di masyarakat. Proses pengumpulan data dilaksanakan dengan cara pengamat lapangan dan wawancara langsung kepada responden terkait informasi yang sedang diteliti. Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif. Lokasi tempat dilakukannya penelitian ini berada di Desa Denanyar dan Kantor ATR/BPN Kabupaten Jombang. Berdasarkan hasil dari penelitian proses pendaftaran hak atas tanah bekas hak barat untuk mendapatkan sertifikat tanah di Desa Denanyar sudah berjalan sebagaimana asas pendaftaran tanah. Objek penelitian yaitu makam Cina di Desa Denanyar. Sistem pengarsipan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Jombang menggunakan 2 cara yaitu secara manual yang disimpan di gedung arsip dan secara digital.

**Kata Kunci** : Hak Barat, Tanah Bekas Milik Barat, Pendaftaran Tanah

## **ABSTRACT**

**Name** : Ditta Nur A'ini  
**Student ID Number** : 202110110311380  
**The Title** : ***Sociological Juridical Analysis of the Status of Western/Foreign Former Land Rights and the Implementation of Land Rights Registration in Denanyar Village, Jombang District (Study in Denanyar Village and ATR/BPN Jombang Regency)***  
**The First Advisor** : **Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H**  
**The Second Advisor** : **Sofyan Arief, S.H., M.Kn**

*Western rights which are land rights for foreigners regulated in the Act. Since the enactment of the UUPA, the eigendom right to land has changed to property rights, unless the owner of the right to the land does not meet the requirements, then the land with the eigendom right is converted into a building use right. The land is declared as land that is directly controlled by the state if after the conversion period ends, the owner or heirs do not convert their land. There will be no more rights to land that was converted from western rights in Indonesia after the conversion period ends. The purpose and benefits of land registration to obtain a certificate of land rights as proof of ownership are of course well received in the community. The data collection process was carried out by means of field observers and direct interviews with respondents regarding the information being researched. The data that has been obtained is then analyzed in a qualitative descriptive way. The location where this research was conducted is in Denanyar Village and the ATR/BPN Office of Jombang Regency. Based on the results of the research, the registration process for land rights used by western rights to obtain land certificates in Denanyar Village has been running as per the principle of land registration. The object of the research is the Chinese tomb in Denanyar Village. The archiving system at the Jombang Regency ATR/BPN Office uses 2 methods, namely manually stored in the archive building and digitally.*

**Keywords:** *Western Rights, Former Land Owned by West, Land Registration*

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan hidayah-nya, dan sholawatnya serta salam kepada junjungan Nabi besar kita Muhammad SAW. Sehingga penulis di beri kelancaran dalam menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Yuridis Sosiologis Terhadap Status Hak Tanah Bekas Milik Barat/Asing dan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Desa Denanyar Kecamatan Jombang (Studi di Desa Denanyar dan ATR/BPN Kabupaten Jombang)” Penulisan Tugas Akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Dalam proses menyelesaikan penulisan tugas akhir skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik berupa pengajaran, dukungan, bimbingan serta arahan dari berbagai pihak baik sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini. Untuk itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya yang tak terhingga kepada :

Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Bapak penulis, dengan segala kerendahan hati, saya menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak tercinta, yang telah menjadi sosok panutan, sumber kekuatan, dan semangat bagi saya. Terima kasih atas doa yang tiada henti, kerja keras tanpa keluh demi pendidikan anakmu, serta setiap nasihat dan dukungan yang selalu menyertai langkah saya. Tanpa kasih sayang dan pengorbanan Bapak, saya tidak akan mampu sampai pada titik ini.
2. Kepada Ibu penulis, Saya mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Ibu tercinta, yang telah dengan sabar dan tulus mendampingi saya dalam setiap langkah kehidupan. Terima kasih atas doa yang tak pernah henti, kerja keras yang Ibu lakukan tanpa banyak kata, serta keteguhan hati Ibu yang menjadi teladan dan kekuatan bagi saya.
3. Ibu Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H selaku Dosen pembimbing I penulis, terimakasih atas ilmu dan telah meluangkan waktu untuk melakukan bimbingan serta kritik dan saran yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini hingga akhir.

4. Bapak Sofyan Arief, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing II penulis, yang telah meluangkan waktu, memberikan ilmu serta memberikan kritik dan saran selama proses bimbingan hingga penulis menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepada saudara penulis, Saya juga ingin menyampaikan terima kasih yang tulus kepada saudara laki-laki saya, yang telah menjadi teman perjalanan, penguat semangat Walau mungkin tidak selalu ditunjukkan dengan kata-kata, rasa peduli dan kebersamaan itu sangat berarti bagi saya.
6. Kepada para sahabat saya, Ragil Ayu Dewanti, Litasari Ratna Dewi, dan Yuliana Mayang Sari yang telah memberikan perhatian dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini. Ucapan sederhana, perhatian kecil, dan dukungan tanpa syarat dari kalian sangat berarti bagi saya. Semoga persahabatan kita terus terjaga dan saling menguatkan di setiap langkah ke depan.
7. Kepada teman teman saya tercinta Riza Zakiya, Zahwa Zabella, Noviandy Eka R, Fibi Putra Ardiansyah, Icha Nur Safitri dan Risma Icha F. Terima kasih atas kebersamaan, semangat, candaan di tengah penat, saling dukung dalam suka maupun duka, serta bantuan yang tiada henti. Kalian telah memberikan warna tersendiri dalam masa-masa perkuliahan dan proses penyusunan skripsi ini. Setiap momen kecil yang kita lewati bersama menjadi kenangan berharga yang akan selalu saya ingat.
8. Kepada seluruh teman teman organisasi KSR PMI UMM, Saya juga ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada teman-teman seperjuangan di organisasi, yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan pengembangan diri saya selama kuliah. Dari rapat panjang, kegiatan lapangan, maupun dalam pelaksanaan acara hingga obrolan ringan yang penuh makna semua itu menjadi pengalaman berharga yang turut membentuk cara pandang dan semangat saya hingga bisa menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak dan semoga amal baik yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT.

Malang, 20 Juni 2025

Ditta Nur A'ini

## DAFTAR ISI

LEMBAR COVER / SAMPUL DALAM .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
UNGKAPAN PRIBADI / MOTTO.....	v
ABSTRAKSI .....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB 1 .....	1
PENDAHULUAN .....	1
<b>A. Latar Belakang</b> .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
1. Kegunaan Teoritis.....	10
2. Kegunaan Praktis .....	11
E. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian.....	11
2. Lokasi Penelitian.....	12
3. Jenis Data .....	13
4. Metode Pengumpulan Data.....	14
BAB II.....	16
TINJAUAN PUSTAKA .....	16
A. Tinjauan Umum Analisis Yuridis Sosiologis.....	16
B. Tinjauan Umum Status Hak Tanah.....	20
C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	37
BAB III .....	49
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	49
A. Deskripsi Lokasi Penelitian.....	49
B. Pencatatan/pengarsipan tanah bekas milik barat/asing di Desa Denanyar Kecamatan Jombang .....	65
C. Pelaksanaan proses Pendaftaran Tanah Bekas milik Barat/asing di Desa Denanyar Kecamatan Jombang .....	74
D. Faktor Pendorong dan faktor Penghambat Proses Pelaksanaan Pendaftaran tanah bekas milik hak barat/asing .....	95

BAB IV ..... 100  
PENUTUP..... 100  
    A. Keimpulan..... 100  
    B. Saran ..... 101  
DAFTAR PUSTAKA ..... 103  
LAMPIRAN..... 82



## DAFTAR PUSTAKA

SECARA, PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH, and BAGI PEMEGANG HAK. "HERMAN FOKER D1A 110 014."

Elza Syarief, "Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom" (Jakarta : Kepustakaan populer Gramedia 2014)

Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, hlm.59

Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya, Alumni, Bandung, 1980, hal.9-10

Soerjono Soekanto, 1985, Meninjau Hukum Adat Indonesia, Rajawali, Jakarta, hlm. 67.

Lombogia, Calvin Brian. "Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria." *Lex Et Societatis* 5.5 (2017).

Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal 112-113.

Parlindungan A.P., Berakhirnya Hak-hak atas Tanah menurut sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) (Bandung: CV Mandar Maju, 2001), hlm. 7.

Putra, Haraif Yudha. "Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok)." *UNES Journal of Swara Justisia* 5.2 (2021): 124-132.

Urip Susanto, Hukum Agraria dan hak-hak atas tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 73

Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim. 2018. Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris. Depok. Penerbit Prenadamedia Group. Hal.153

F.C.Susila Adiyanta. 2019. Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris. Semarang. Administrative Law and

Governance Journal. Vol 2. No 4. Fakultas Hukum. Universitas Diponegoro. Hal 697-709C

Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72

Lynda Chayadi. 2020. Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah. Sumatera Utara. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum. Vol 7. No 2. Fakultas Hukum. Universitas Sumatera Utara. Hal 159-168.

Karina, Nadya, and Triyono Ana Silviana. "Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013)." *Diponegoro Law Journal* 5.2 (2016): 1-12.

Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm.1

### **Artikel/Jurnal**

Muslikan, Budi Arif. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Menggunakan Surat Keterangan Desa Sebagai Pengganti Letter C Di Kabupaten Demak." *Quantum Juris: Jurnal Hukum Modern* 6.2 (2024).

Setiawan, Eri, and Indyah Hartami Santi. "Sistem Pengelolaan Dan Pengamanan Arsip Data Letter C Desa (Studi Kasus: Kantor Desa Gondang)." *JATI (Jurnal Mahasiswa Teknik Informatika)* 6.2 (2022): 655-666.

Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1 (2021): 31-40.

Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)." *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 4 No. 1* (2018): 88-101.

Rohmadi, Fajri Agung. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)." *JURNAL BEVINDING* 1.10 (2024): 50-68.

Simbolon, Desi Handayani, and Isnaini Isnaini. "Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017): 36-43.

Celline Gabriella Tampi, "Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat," *Jurnal Lex Crimen* 1, no. 1 (2021): 174–200,

ZALUKHU, FORLIUS. "ANALISIS YURIDIS PENDEKATAN HOLISTIK DALAM ANTROPOLOGI HUKUM MENURUT PARA AHLI." (2022).

### **Internet :**

Detik.com.2024. "biaya pembuatan sertifikat tanah". [www. Detik.com](http://www.Detik.com)

Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. 2025. "Layanan"

<https://kab.jombang.atrbpn.go.id/daftar-layanan> Di Akses Pada 13 April 2025

### **Perundang Undangan :**

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik  
Indonesia Nomor 17 Tahun 2020

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik  
Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

**Wawancara :**

Hasil wawancara dengan Bapak Didik Prabudi. Perwakilan pihak ATR/BPN Kabupaten  
Jombang 10 April 2025

Hasil wawancara dengan Bapak Haris Kurniawan. Selaku Kepala seksi Pengadaan Tanah dan  
Pengembangan 24 April 2025

Hasil wawancara dengan Bapak Aan Abd. Rohim. Selaku Sekertaris Desa Denanyar 15 April  
2025



**Lampiran 6 : Surat Bebas Plagiasi**

# **SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

**Saya yang bertanda tangan di bawah ini :**

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

**Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :**

Nama : Ditta Nur A'ini

Nim : 202110110311380

**Dengan Judul Skripsi :**

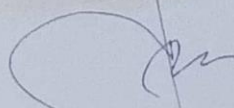
" Analisis Yuridis Sosiologis Terhadap Status Hak Tanah Bekas Milik Barat/Asing dan pelaksanaan pendaftaran hak atas di Desa Denanyar Kecamatan Jombang"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS  
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 13 Juni 2025

LOLOS  
PLAGIASI



**Cholidah, SH., MH**  
Ka. Prodi Hukum