

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**

**Skripsi**

**Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan oleh :

Ellana Nur Syafitri

30301509005

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

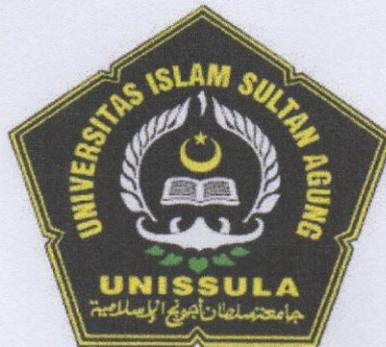
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2018

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH**

**DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**



Diajukan oleh :

Ellana Nur Syafitri

30301509005

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

**Dr. Lathifah Hanim, S.H, M.Kn, M.Hum.**

NIDN : 210-303-041

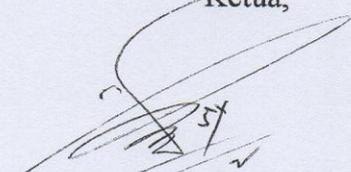
Tanggal,

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA TEGAL

Dipersiapkan dan disusun oleh  
Ellana Nur Syafitri  
30301509005

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 25 September 2018  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus  
Tim Penguji

Ketua,

  
Hj. Siti Ummu Adillah, S.H, M.Hum

NIDN: 210-392-032

Anggota,

  
H. Winanto, S.H., M.H.

NIDN: 210-392-034

Anggota,

  
Dr. Lathifah Hanim, S.H, M.Kn, M.Hum.

NIDN : 210-303-041

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt.,M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ellana Nur Syafitri

NIM : 30301509005

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Ilmiah yang berjudul:

### **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**

Adalah benar hasil karya ilmiah saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 1 Oktober 2018



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ellana Nur Syafitri

NIM : 30301509005

Program Studi : ILMU HUKUM

Alamat Asal : Jalan Manyar No 3 Tegal

No.HP/Email : 087730448534 / ellana18@std.unissula.ac.id

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Desertasi\* dengan judul:

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 1 Oktober 2018

Yang menyatakan,



## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **Motto:**

- “Dan barangsiapa berusaha, maka sesungguhnya usahanya itu untuk dirinya sendiri” (Q.S. Al- Ankabut : 6)
- Teruslah berusaha selagi Allah SWT memberikan kesempatan dan untuk hasil serahkan kepada yang Kuasa.

Skripsi ini aku persembahkan:

- Bapakku Praptomo dan Mamahku Siti Wardah yang senantias mendoakanku
- Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan program Sarjana (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Selama proses penyusunan skripsi ini penulis mendapat dukungan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Praptomo dan Ibu Siti Wardah selaku kedua orangtua yang selalu mendoakan dan memberi semangat.
2. Ir. Prabowo Setiyawan M.T., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Kami Hartono, S.H., M.H., selaku Ka. Prodi (S-1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Dr. Rakhmat Bowo Suharto, S.H., M.H., selaku dosen wali yang telah memberikan arahan selama menjalani studi program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum.

6. Dr. Lathifah Hanim, S.H, M.Kn., M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan arahan serta semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Bapak/ibu dosen dan segenap staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang atas ilmu dan bantuan yang diberikan.
8. Bapak Suratmo (Petugas di Kantor Pertanahan Kota Tegal), Notaris dan PPAT Farah Fauziah Hanum, S.H., serta Notaris dan PPAT Hartanti P, S.H. atas bantuan dan arahannya.
9. Kakakku Fidyah Rizki, keluarga besar Alm. Wiryadarsana dan Keluarga Besar Alm. Mohammad Bin Ali atas do'anya dan semangatnya.
10. Sahabat-sahabatku Eca, Elfa, Fitri, Danang, Febian, Devis, Irza, Mursid, Coco, Laela, Dian. Terima kasih atas semangat, dan suka duka yang telah dilalui bersama, dan sahabat-sahabat Tegal Unissula Hukum (TUSULKUM)

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi bagi pihak yang membutuhkan.

*Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Semarang,

Penulis

Ellana Nur Syafitri

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI.....	ivi
ABSTRAK.....	ixi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
1. Kegunaan Teoritis.....	7
2. Kegunaan Praktis .....	7
E. Terminologi .....	8
1. Pelaksanaan Pendaftaran.....	8
2. Hak Milik Atas Tanah.....	8
F. Metode Penelitian .....	9
1. Pendekatan Penelitian .....	9
2. Spesifikasi Penelitian .....	9
3. Sumber Data Penelitian.....	10
4. Lokasi dan Subyek Penelitian.....	12
5. Metode Pengumpulan Data.....	13
6. Analisis Data.....	14
G. Sistematika Penulisan .....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17

A. Tinjauan Tentang Tanah.....	17
1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah.....	17
2. Objek Hukum Tanah.....	18
3. Asas-Asas Dalam Hubungan Hukum Antara Subjek dengan Objek Pada Hukum Tanah Nasional .....	18
4. Fungsi dan Peran Tanah Bagi Kehidupan Manusia.....	19
5. Hak Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Islam .....	21
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	24
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	24
2. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah.....	25
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	27
4. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	28
5. Manfaat Pendaftaran Tanah .....	29
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	30
7. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali ( <i>Opzet</i> atau <i>Initial         Registration</i> ) .....	31
8. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah.....	34
C. Tinjauan tentang Hak Milik.....	38
1. Pengertian Hak Milik.....	38
2. Subjek Hak Milik.....	39
3. Terjadinya Hak Milik.....	39
4. Kewajiban Pendaftaran Hak Milik.....	40
5. Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya .....	40
6. Hapusnya Hak Milik .....	41
D. Tinjauan tentang Konversi Hak Atas Tanah.....	42
1. Pengertian Konversi Hak Atas Tanah.....	42
2. Tujuan Konversi Hak Atas Tanah.....	43
3. Prinsip Dalam Konversi Hak Atas Tanah .....	43
4. Pembagian Konversi Hak Atas Tanah .....	45

E. Tinjauan tentang Kota Tegal .....	49
1. Wilayah Kota Tegal .....	49
2. Kependudukan di Kota Tegal .....	51
3. Kantor Pertanahan Kota Tegal.....	53
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>56</b>
A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal .....	56
B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal .....	65
1. Kendala- kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang dipengaruhi Faktor Internal .....	65
2. Kendala- kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang dipengaruhi Faktor Eksternal ...	69
3. Solusi-solusi untuk mengatasi kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan KotaTegal yang dipengaruhi Faktor Internal.....	71
4. Solusi-solusi untuk mengatasi kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang dipengaruhi Faktor Eksternal.....	75
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>82</b>
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>85</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Luas daerah, Kepadatan, Jumlah Penduduk, dan Rumah Tangga Menurut Kecamatan/Kelurahan di Kota Tegal Tahun 2015 .....	52
Tabel 2. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal .....	78

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bagan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal.....	64
---	----

## **ABSTRAK**

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT yang diberikan untuk memenuhi kehidupan manusia. Seiring perkembangan kehidupan manusia nilai dari tanah pun meningkat. Hal ini juga diiringi dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, pemerintah berupaya untuk melakukan pendaftaran tanah yaitu dengan menerbitkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, selain itu pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Melihat hal ini, usaha yang dilakukan oleh pemerintah cukup optimal, tetapi pada daerah berkembang tingkat kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran atas tanah masih rendah. Oleh karena itu, penulis memilih Kota Tegal sebagai objek penelitian karena Kota Tegal merupakan daerah/kota yang sedang berkembang yang memungkinkan adanya kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal, selain itu juga untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dan solusi untuk mengatasi kendala tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosioogis. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang pertanahan. Disamping itu, tinjauan sosiologis digunakan untuk menganalisa kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dan upaya-upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut. Dengan metode pengumpulan data berupa wawancara dan studi kepustakaan.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal masih terdapat beberapa kendala, seperti: masalah di jaringan/ internet, perangkat yang trouble, sumber daya manusia sebagai pelaksana program serta adanya program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Namun, dari kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut dapat dipeoleh solusi-solusi untuk mengatasi kendala yang ada sehingga proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal berjalan menjadi lebih baik.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Hak Milik, Kota Tegal

## **ABSTRACT**

Land is a gift from Allah SWT to human life. Along with time, the value of land is increased from year to year. this occasion also followed by the increased need of legal certainty of land in the society. In that case, the government try to regulate the rule for land registration by applying the act number 9 of 1960, following to that, the government also applying the Government Rule Number 24 of 1997. The government had a good effort on these things, but on the developing city, awereness of the people about the importance of land registration are low. Because of that, writer choose Tegal City as an object for research because Tegal City are a developing city that maybe had a problem with land registry.

The objective of this research is to know the procedure of land registration at Tegal City office of land, beside that this research also searching for the obstacle in the execution of land registry at Tegal City Office of Land and the solution for that.

This research use sosiological-juridical method. The juridical method are use for analyze all the law about Land Registration. The sociological method are use for analyze the problem on the execution of land registration at Tegal City Office of Land and the solution for that problem. With in-depth interview method and litarature studies method.

The result from this research concluded that in the implementation of land registry at Tegal City Office of Land still had some problem, like the internet connectivity, troubled devices, the human resource and the PTSL program. However, from the constraints that mentioned above about land registration in Tegal City, there are solutions about that. That can make the land registration in Tegal City Office of Land better in the future.

Keyword : Land Registration, Right of land, Tegal City

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tuhan Yang Maha Esa menciptakan tanah di bumi ini sebagai wujud karunia sebagai sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam, tempat bermukim, maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan kehidupan mempengaruhi nilai tanah bagi masyarakat. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Sehingga meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang Pertanahan.

Untuk mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yang semakin meningkat upaya yang dilakukan pemerintah adalah menyelenggarakan pendaftaran tanah kepada tanah yang dimohonkan haknya bagi keperluan perseorangan, badan hukum, swasta maupun bagi kepentingan instansi pemerintahan.

Sehingga para pendiri negeri ini dalam merancang konstitusi memberikan pandangan khusus terhadap tanah. Di dalam konstitusi (Undang-Undang Dasar 1945). Pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan lebih luas yaitu bumi, air dan

kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Tak cukup itu saja, para pendiri negeri ini juga berusaha merancang payung hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria adalah untuk memberikan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:<sup>1</sup>

- 1) Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- 2) 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.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 69.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 19 ayat (1) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dalam ayat (1) “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

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

Selain itu dalam Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 termuat penjelasan bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggarannya”. Beranjak dari ketentuan tersebut maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut merupakan produk hukum pemerintah untuk dapat melaksanakan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan adanya peraturan tersebut diharapkan pendaftaran tanah dapat segera dilaksanakan

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

Seiring perkembangan zaman dan materi-materi hukum didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak lagi sesuai dengan keadaan dan kebutuhan hukum di masyarakat sehingga dalam pendaftaran tanah butuh aturan yang dapat menyesuaikan maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang juga menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam Pasal 1 ayat (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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum sebagaimana tujuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemeganghaka atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh dapat yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Objek pendaftaran hak atas tanah meliputi antara lain:

1. Bidang-bidang Tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara;

Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dapat diketahui pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah, hal ini dijelaskan dengan:

1. Hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pmbeganannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pemerintah, dalam hal ini untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dapat dikatakan sudah cukup maksimal. Hal ini bisa kita lihat dari produk hukum yang diciptakan dan upaya-upaya yang lainnya. Namun, di berbagai daerah khususnya daerah yang sedang berkembang kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sebagai hak milik masih sangat kurang. Sebagian masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Disisi lain ada masyarakat yang sudah mengetahui pentingnya pendaftaran tanah akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang dikuasainya agar menjadi hak milik.

Berdasarkan pada latar belakang tersebut diatas, penulis terkait untuk melakukan penelitian dalam skripsi ini dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal?
2. Apa kendala-kendala dan solusi dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik di Kantor Pertanahan Kota Tegal?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat, serta mencari atau memberikan solusi untuk mengatasi faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal

## **D. Kegunaan Penelitian**

### **1. Kegunaan Teoritis**

- a. Untuk menambah pemahaman terhadap penulis khususnya dalam bidang Pertanahan.
- b. Untuk menambah perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum Agraria khususnya dalam pendaftaran hak atas tanah.

### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Untuk memberikan tambahan pengetahuan terhadap masyarakat dalam bidang pertanahan.

- b. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah meningkat.
- c. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum di dalam masyarakat.

## **E. Terminologi**

Penulisan ini berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal”.

Dimana menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) mempunyai arti atau makna sebagai berikut:

### **1. Pelaksanaan Pendaftaran**

Kata pelaksanaan tersebut mempunyai arti proses, cara, atau perbuatan melaksanakan. Selanjutnya kata pendaftaran memiliki makna sebagai biaya yang dikeluarkan ketika mencatatkan nama untuk tujuan tertentu. Jadi pelaksanaan pendaftaran bermakna suatu proses dengan biaya tertentu yang dikeluarkan untuk mencatatkan nama untuk terwujudnya tujuan tertentu.

### **2. Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik memiliki makna hak untuk menggunakan ataupun mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan pihak manapun. Sedangkan atas mempunyai makna sehubungan dengan.

Yang terakhir adalah tanah, dimana tanah itu sendiri mempunyai makna kata permukaan bumi atau lapisan bumi yang berada paling atas.

Jadi hak milik atas tanah bermakna suatu hak untuk menggunakan ataupun mengambil keuntungan dari hal yang berhubungan dengan tanah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis sosiologis. Yuridis sosiologis adalah pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan/hukum berlaku secara efektif.<sup>2</sup> Dalam hal ini yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai Peraturan Perundang-undangan tentang pendaftaran hak atas tanah, sedangkan sosiologis disini dipergunakan untuk menganalisa sejauh mana tingkat kesadaran hukum masyarakat terkait pendaftaran hak atas tanah. Dari permasalahan ini yang menjadi sorotan adalah adanya peredaan yang cukup *signifikan* antara *das sollen* dan *das sein*. Dimana ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat saat ini.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

---

<sup>2</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hal 106.

Pada penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif adalah penelitian yang melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu dan saat tertentu.<sup>3</sup> Disini yang dimaksudkan deskriptif oleh penulis adalah bertujuan untuk menjelaskan secara sistematis dan komprehensif tentang prosedur pendaftaran hak milik atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu penelitian ini juga bersifat analitis yaitu bertujuan untuk mengelompokan, menggambarkan dan membandingkan antara teori pendaftaran hak milik atas tanah dengan praktek pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang ada di lapangan.

### **3. Sumber Data Penelitian**

#### **a. Data Primer**

Yang dimaksud dengan data primer disini adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui hasil penelitian berupa wawancara. Wawancara merupakan metode yang paing efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Penulis memperoleh data primer dari hasil wawancara penulis dengan narasumber di Kantor Pertanahan Kota Tegal.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder yaitu data yang berasal dari literatur atau buku-buku yang mempunyai keterkitan dengan penelitian ini.

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hal 7.

Bahan-bahan sekunder yang digunakan pada penelitian ini dibagi menjadi:

1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat atau bahan hukum pokok. Bahan Hukum Primer pada penelitian ini antara lain:

(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;

Bahan hukum sekunder, yaitu sumber data pendukung yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang dikaji oleh penulis, baik itu yang berupa buku-buku literatur yang terkait permasalahan ini dan lainnya. Bahan hukum sekunder pada penelitian ini antara lain:

(1) Buku-buku yang berkaitan dengan Agraria;

(2) Buku-buku yang berkaitan dengan metode penelitian dan penulisan hukum.

2) Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum

lainnya. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini antara lain: Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Ensiklopedia.

#### **4. Lokasi dan Subyek Penelitian**

##### **a. Lokasi Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Tegal. Dengan pertimbangan bahwa Kota Tegal dapat dikatakan adalah salah satu kota yang sedang berkembang, dimana kemungkinan masih terdapat problematika dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.

##### **b. Subyek Penelitian**

Subyek atau pihak-pihak yang dijadikan sebagai sumber data dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal;
- 2) Dua orang Notaris/ PPAT di Kota Tegal;
- 3) Masyarakat yang berada di Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam rangka melakukan pendaftaran hak milik atas tanah.

##### **c. Populasi dan Sample**

###### **1) Populasi**

Menurut Sugiyono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas subyek/obyek yang mempunyai

kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>4</sup>

Pada penelitian kali ini populasinya adalah seluruh masyarakat Kota Tegal yang melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah.

## 2) Sample

Untuk menentukan sample pada penelitian ini, dipergunakan metode penentuan sample yaitu purposive sampling. Menurut Sugiyono, Purposive Sampling adalah teknik penentuan sample dengan pertimbangan tertentu.<sup>5</sup> Teknik ini dipilih penulis karena beberapa alasan seperti keterbatasan waktu, biaya, dan tenaga yang menyebabkan tidak memungkinkan penulis untuk melakukan pengambilan sample seluruh masyarakat Kota Tegal.

Pada penelitian ini penulis mengambil sample yaitu pemohon atau orang (masyarakat Kota Tegal) yang berada di Kantor Pertanahan untuk mengurus pendaftaran hak milik atas tanah.

## 5. Metode Pengumpulan Data

---

<sup>4</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, 2001, hal 57.

<sup>5</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hal 85.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

**a. Data Primer**

Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara. Wawancara dilakukan dengan cara komunikasi yaitu kontak langsung antara penulis dengan subyek penelitian (narasumber) dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung yang bertujuan untuk memperoleh data.

**b. Data Sekunder**

Data sekunder dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, memahami, mengkaji dan menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini. Studi kepustakaan dapat berasal dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang sesuai dengan penelitian yang sedang dilakukan.

**6. Analisis Data**

Setelah seluruh data berhasil terkumpul, baik itu data dari hasil wawancara (data primer) maupun data dari studi kepustakaan (data

sekunder) tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data. 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.

Data yang telah dikumpulkan oleh penulis kemudian akan dianalisis secara deskripsi kualitatif yaitu setelah terkumpulnya data kemudian dituangkan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian dapat ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang sifatnya umum menuju hal yang sifatnya khusus.

## **G. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi penelitian dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi Tinjauan Teoritik terkait tanah, hak kepemilikan tanah dalam perspektif Islam, hak milik dan pendaftaran tanah. Serta teori lain yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Merupakan uraian hasil penelitian dan pembahasan dari analisa terhadap hasil penelitian mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.

### **BAB IV PENUTUP**

Berisikan kesimpulan dari keseluruhan uraian hasil penelitian dan pembahasannya. Selain kesimpulan bab ini juga berisikan saran-saran yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Tanah**

##### **1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah**

Tanah adalah lapisan tipis kulit bumi yang terletak paling luar. Selain itu, tanah memiliki pengertian yaitu merupakan suatu hasil dari proses pelapukan atau erosi batuan induk (anorganik) yang bercampur dengan bahan organik.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut dengan hak. Pengertian tanah sebagai bagian dari bumi terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Sedangkan pengertian hukum tanah menurut Dr. Urip Santoso S.H., M.H. adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara

sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>6</sup>

## 2. Objek Hukum Tanah

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Dimana hak penguasaan atas tanah terbagi menjadi dua, yaitu:

### a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan tanah ini belum menghubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang ataupun badan hukum sebagai subjek ( pemegang hak).

### b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak penguasaan tanah ini sudah menghubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang ataupun badan hukum tertentu sebagai subjek (pemegang hak).

## 3. Asas-Asas Dalam Hubungan Hukum Antara Subjek dengan Objek Pada Hukum Tanah Nasional

### a. Asas Perlekatan atau *Accessie*

Dalam asas ini, semua benda yang ada di atas tanah baik itu bangunan ataupun tanaman merupakan suatu kesatuan, dimana semua benda tersebut adalah bagian dari tanah yang bersangkutan. Mengenai hak atas tanah, hak tersebut lahir atau muncul dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan semua benda

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hal 11.

yang ada di atas tanah yang dihaki tersebut. Namun, dapat ditentukan lain jika terdapat kesepakatan dengan pihak lain.

b. Asas Pemisahan Horizontal atau *Horizontale Scheiding*

Dalam asas ini, semua benda yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya lahir dan meliputi pemilikan semua benda di atas tanah yang dihaki. Begitu juga dengan perbuatan hukumnya tidak dengan sendirinya meliputi semua benda di atas tanah tersebut. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan juga untuk meliputi benda yang ada di atas tanah tersebut maka hal ini secara tegas harus diatur dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

**4. Fungsi dan Peran Tanah Bagi Kehidupan Manusia**

Seiring perkembangan zaman, kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat sejalan dengan laju pembangunan yang ada di Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga mengalami peningkatan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai fungsi dan peran tanah bagi kehidupan manusia, disini akan lebih dahulu menjabarkan definisi tentang tanah. Tanah adalah lapisan kulit bumi yang tipis yang

terletak paling atas dari permukaan bumi. Sedangkan definisi tanah bagi kehidupan manusia adalah lahan yang dapat diolah atau di ubah demi kelangsungan hidup manusia.

Manusia berkembang biak dan hidup serta melakukan segala aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Manusia hidup diatas tanah (bermukim) dan memperoleh bahan makanan dengan cara mendayagunakan tanah. Setiap manusia memerlukan tanah bukan hanya dalam kehidupannya saja, untuk meninggalpun manusia juga memerlukan tanah, sebagai tempat pemakaman. Manusia memerlukan rumah sebagai tempat berlindung, begitu pula gedung bertingkat, kantor, pabrik, perusahaan, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat peribdatan, dan sebagainya didirikan diatas tanah. Bahan makanan yang dibutuhkan manusia juga ditanam diatas tanah. Manusia juga membutuhkan tanah untuk melakukan eksploitasi bahan tambang yang ada di dalam/di bawah permukaan tanah, untuk pemenuhan kebutuhan hidup manusia.<sup>7</sup>

Di dalam kehidupan manusia, mempunyai tiga kebutuhan pokok yaitu sandang,pangan serta papan. Papan yang dimaksudkan disini adalah bukan hanya sekedar tempat berlindung dalam arti hanya bangunan rumahnya saja melainkan juga termasuk tanah tempat

---

<sup>7</sup> Damsik Yanjui, *Tanah dan Fungsinya Bagi Manusia*, 2010, <http://damsikyanjui.blogspot.com/2010.html>, diakses 18 Juli 2018.

bangunan rumah itu berdiri. Sehingga tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Namun, sering perkembangan zaman dan kebutuhan manusia tanah juga dapat berarti simbol status yang penting untuk menunjukkan seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki seseorang maka dapat menunjukkan orang tersebut adalah orang yang berada dan disegani atau dihormati oleh orang lain.

Tanah sebagai simbol status ini yang mendorong manusia untuk menguasai tanah. Sehingga berbagai upaya dapat dilakukan manusia untuk menguasai tanah dan mempertahankannya dari orang lain. Pada dasarnya, hubungan manusia dengan tanah bersifat relatif, artinya kekuasaan manusia terhadap tanah tidak dapat tanpa batas atau dengan kata lain tidak setiap manusia dapat berhubungan dengan tanah, akan tetapi setiap orang pasti membutuhkan tanah untuk hidupnya. Jadi meskipun orang tidak mempunyai hubungan dengan tanah akan tetapi orang tersebut masih memiliki hak untuk menerima manfaat dari tanah.

##### **5. Hak Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Islam**

Tanah merupakan tempat manusia hidup dan melakukan segala aktifitasnya. Mulai dari mencari makan dengan cara menanam lahan, bertempat tinggal dan aktifitas yang lainnya. Oleh karenanya fungsi tanah tidak dapat dipandang sebelah mata oleh manusia.

Dari sudut pandang Islam, tanah merupakan anugerah dari Allah SWT yang harus dimanfaatkan secara optimal untuk tercapainya kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya.

Keunikan tanah dalam Islam salah satunya adalah tanah sebagai faktor produksi yang sangatlah penting. Oleh karena itu, sangatlah tepat kalau Islam memberikan perhatian yang besar terhadapnya. Keunikan dari faktor produksi tanah dibanding yang lainnya adalah sebagai berikut:<sup>8</sup>

- a. Tanah adalah pemberian langsung dari Allah SWT dalam arti kita hanya tinggal menerima dan memanfaatkan saja. Oleh karena tanah diberikan secara langsung oleh Allah SWT maka dalam penggunaannya tidak boleh sembarangan, yaitu harus sesuai dengan ketentuan yang Allah berikan kepada kita, sebagaimana dijelaskan pada:

رَضَ اللَّهُ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ إِنَّ الْأَ

لِلْمُتَّقِينَ

---

<sup>8</sup> Guardyan, *Tanah dalam Perspektif Islam*, <http://guardyan.blogspot.com/2012/12/makalah-tanah-dalam-perspektif-islam.html>, diakses 18 Juli 2018.

Artinya: “sesungguhnya bumi (ini) kepunyaan Allah; dipusakakan-Nya kepada siapa yang dikehendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang-orang yang bertakwa.” ( Al A’rof 128)

- b. Eksistensi dari tanah adalah sesuatu yang sangat kompleks. Kalau kita lihat sumber daya yang diberikan oleh tanah adalah yang ada di dalam dan permukaan tanah itu sendiri. Dari bawah tanah maka tanah memberikan bahan-bahan mineral dan tambang yang bermanfaat bagi manusia, sedang dari permukaan tanah juga memberikan manfaat yang luar biasa pada kita semua.
- c. Penyediaan atau penawaran tanah relatif terbatas, dalam arti tanah telah memiliki jumlah keseluruhan yang tertentu, tidak dapat ditambah maupun dikurangi.

Prinsip dasar kepemilikan tanah dalam Islam adalah karena pemanfaatan tanah itu sendiri. Status kepemilikan tanah dapat berubah karena ketidakmauan atau ketidakmampuan dalam pemanfaatan. Sebaliknya karena kemampuan memanfaatkan tanah maka dapat menciptakan kepemilikan. Dalam pandangan Islam, cara-cara yang sah adalah melalui tiga jalur yaitu:

- Pewarisan
- Akad pemindahan hak milik yang sah
- Kerja

## **B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah 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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>9</sup>

Demikian pula dapat kita ketahui salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

#### **a. Data Fisik**

Yang dimaksud dengan data fisik pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal 427.

b. Data Yuridis

Data yuridis yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya.

**2. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah**

Seperti pada pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu:<sup>10</sup>

a. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata serangkaian kegiatan mempunyai arti adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan peralihan hak atas tanah.

b. Dilakukan oleh pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Instansi pemerintah

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hal 287.

yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

c. Secara terus menerus, berkesinambungan.

Kata terus-menerus berkesinambungan mengartikan bahwa data yang sudah terkumpul dan tersedia harus disesuaikan terus dengan perubahan yang terjadi hingga sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat.

d. Secara teratur.

Kata teratur menunjukan bahwa semua kegiatan harus sesuai peraturan perundang-undangan, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum .

1) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

2) Pemberian surat tanda bukti hak.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan,

tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan sudah dibukukan dalam buku tanah.

3) Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah objek pendaftaran tanah dapat dibebani dengan hak lain.

### **3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

- e. Terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

#### 4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemeganghaka atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh dapat yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jamianan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:<sup>11</sup>

- 1) Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek hak);

---

<sup>11</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal 153.

- 2) Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan;
- 3) Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

## **5. Manfaat Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah mempunyai manfaat antara lain:

- a. Manfaat bagi pemegang hak
  - 1) Memberikan rasa aman.
  - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis.
  - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
  - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
  - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
  - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Manfaat bagi pemerintah.
  - 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
  - 2) Dapat mempelancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
  - 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan.

## **6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan Pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Seperti yang ada dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Sedangkan untuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebasan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

## **7. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (*Opzet* atau *Initial Registration*)**

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sporadik ataupun secara sistematis.

Dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Adapun kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:<sup>12</sup>

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Keegiatannya, meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- 4) Pembuatan daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan, dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal 307.

5) Pembuatan surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan, dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya.

Dalam pembuktian hak dan pembukuannya, kegiatannya meliputi:

- 1) Pembuktian hak baru;
- 2) Pembuktian hak lama;
- 3) Pembukuan hak;
- 4) Penerbitan sertifikat;
- 5) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- 6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

## 8. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang menentukan kekuatan hukum bukti hak atas tanah yang dihasilkannya. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bukanlah sistem publikasi positif yaitu sistem publikasi yang menghasilkan surat tanda bukti hak yang menjamin kebenarannya oleh negara, sehingga mempunyai kekuatan bukti mutlak. Namun, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif yang memiliki arti bahwa walaupun mengandung unsur-unsur positif, surat tanda bukti berupa sertifikat ataupun sertifikat sementara hanya dinyatakan sebagai pembuktian yang kuat akan tetapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain, hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam pendaftaran tanah terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun sistem pendaftaran tanah tersebut antara lain:<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> M. Arba, *Op.Cit.*, hal 154

a. Sistem Torrens

Sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens Act*. Menurut sistem Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Perubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan. Sistem ini diterapkan di Kanada, Amerika Serikat, Malaysia, dan sebagainya.

Kelebihan dari sistem Torrens menurut Sir Robert Torrens antara lain:

- 1) Ketidakpastian diganti dengan kepastian;
- 2) Biaya peralihan berkurang dari pound menjadi *shilling*, waktu dari bulan menjadi hari;
- 3) Ketidakjelasan dan berbelit-belit uraian menjadi jelas dan singkat;
- 4) Persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang dapat mengurus sendiri kepentingannya;
- 5) Penipuan sangat dihalangi;
- 6) Banyak hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hak atas tanah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya;

7) Proses disederhanakan dengan meniadakan beberapa hal.

b. Sistem Positif

Dalam pendaftaran tanah, sistem positif menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak. Oleh karena itu, pelaksana pendaftaran tanah berperan aktif menyelidiki dengan teliti apakah hak atas tanah dapat didaftar untuk nama seseorang atau tidak. Sistem Positif ini diterapkan di Jerman dan Swiss.

Dalam sistem positif ini mempunyai beberapa kelebihan seperti berikut ini:

- 1) Kepastian buku tanah bersifat mutlak;
- 2) Pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti;
- 3) Mekanisme kerja penerbit hak atas tanah mudah dipahami oleh orang awam.

Namun, dalam sistem pendaftaran positif ini juga mempunyai kelemahan-kelemahan, seperti:

- 1) Akibat dari pelaksana pendaftaran tanah yang bertindak aktif dan teliti, maka waktu yang digunakan sangat lama;
- 2) Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya, akan kehilangan hak;
- 3) Wewenang pengadilan dimasukkan ke dalam wewenang administrasi karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

c. Sistem Negatif

Dalam sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat, yang memiliki arti bahwa semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Apabila dikemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya.

Peralihan hak atas tanah dalam sistem negatif ini berdasarkan asas *mem plus iuris*, yaitu melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.

Sistem negatif ini memiliki ciri pokok yaitu bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya, dan ciri pokok lainnya adalah pejabat balik nama tanah berperan pasif yang artinya tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kelebihan dari sistem negatif ini yaitu adanya perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya. Namun, sistem negatif ini juga memiliki beberapa kelemahan seperti:

- 4) Peran pasif pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindih sertifikat tanah;
- 5) Mekanisme kerja penerbitan hak atas tanah yang kurang dipahami oleh masyarakat awam.

### **C. Tinjauan tentang Hak Milik**

#### **1. Pengertian Hak Milik**

Hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpunah, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Dengan demikian maka hak milik dapat dikatakan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. Hak milik adalah hak yang paling kuat dibandingkan hak atas tanah lainnya.
- b. Hak milik dapat dibebani hak lainnya.
- c. Tidak memiliki jangka waktu berlakunya.
- d. Satu-satunya hak yang dapat diwakafkan.

---

<sup>14</sup>M. Arba, *Op.Cit.*, hal 98.

- e. Hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

## **2. Subjek Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dapat menjadi subjek hak milik adalah:

- a. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- b. Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, maka dalam waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanah tersebut kembali dikuasai langsung oleh negara. Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

## **3. Terjadinya Hak Milik**

Dari ketentuan Pasal 22, hak milik dapat terjadi karena beberapa hal, antara lain:

- a. Terjadi hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Selain itu, hak milik dapat terjadi karena:

- 1) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Ketentuan Undang-Undang.

Hak milik juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:<sup>15</sup>

a. Secara Originair.

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

b. Secara Derivatif.

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus hak milik.

#### **4. Kewajiban Pendaftaran Hak Milik**

Hak milik atas tanah, demikian juga setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### **5. Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya**

Berdasarkan asasnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan maupun mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun, ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal 98.

mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan maupun diusahakan oleh bukan pemiliknya. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu penggunaan hak milik atas tanah oleh bukan pemiliknya diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Berikut ini adalah beberapa bentuk dari penggunaan ataupun pengusahaan hak milik oleh bukan pemiliknya, antara lain:

- a. Hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan;
- b. Hak milik atas tanah dibebani dengan hak pakai;
- c. Hak sewa untuk bangunan;
- d. Hak gadai (gadai tanah);
- e. Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil);
- f. Hak menumpang;
- g. Hak sewa tanah pertanian.

## **6. Hapusnya Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat pada jatuhnya tanah tersebut kepada negara, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak, hal ini didasarkan pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- b. Karena penyerahan sukarela yang dilakukan pemiliknya;
- c. Karena ditelantarkan;

- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
- f. Hak milik atas tanah dapat hapus karena tanahnya musnah, contohnya karena adanya bencana alam.

#### **D. Tinjauan tentang Konversi Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Konversi Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Pendapat Prof. DR. AP. Perlindungan SH., konversi adalah:<sup>16</sup>

“Penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu: hak-hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA”.

Konversi hak atas tanah itu sendiri berbeda dengan peralihan hak atas tanah. Konversi hak atas tanah berkaitan dengan jenis-jenis hak atas tanah yang ada sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), sedangkan peralihan hak atas tanah adalah berkaitan dengan proses atau prosedur beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Jadi dapat disimpulkan konversi

---

<sup>16</sup> Bachtiar, *Konversi Hak Atas Tanah di Indonesia Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960*, 2013, <https://bachtiarpropertydotcom.wordpress.com>, diakses 14 Agustus 2018.

hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

## **2. Tujuan Konversi Hak Atas Tanah**

Tujuan konversi hak atas tanah tidak terlepas dari tujuan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 itu sendiri yaitu untuk *unifikasi* dan penyederhanaan hukum pertanahan nasional. Secara khusus konversi hak atas tanah bertujuan untuk terciptanya unifikasi hak-hak atas tanah, sehingga nantinya tidak ada lagi hak-hak atas tanah produk hukum lama yakni yang berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dimana keseluruhan hak-hak atas tanah tersebut nantinya disesuaikan atau dialihkan sesuai dengan salah satu hak atas tanah sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

## **3. Prinsip Dalam Konversi Hak Atas Tanah**

### **a. Prinsip Nasionalitas**

Prinsip Nasionalitas yang termuat dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berisikan bahwa warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, tanpa membedakan antara laki-laki ataupun perempuan, mereka mempunyai hak yang sama untuk memperoleh hak-hak atas tanah.

Prinsip Nasionalitas juga tercermin dalam Pasal 21 yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak milik sebagai hak terpenuh dan terkuat hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia, orang asing tidak diperkenankan untuk memiliki tanah sekalipun melalui proses pewarisan.

b. Prinsip Pengakuan Hak-Hak Atas Tanah Terdahulu

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 memang menimbulkan unifikasi hukum. Namun, hal ini bukan berarti menghilangkan hak-hak atas tanah terdahulu atau hak dari tanah yang tunduk pada hukum lama (KUH Perdata). Terhadap tanah yang tunduk dengan hukum lama akan dilakukan penyesuaian melalui lembaga konversi kedalam hak-hak atas tanah yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

c. Prinsip Kepentingan Hukum

Dengan adanya konversi maka ada kepastian hukum untuk hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum lama (KUH Perdata). Yang apakah nantinya hak-hak atas tanah tersebut akan dihapuskan atau disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

d. Penyesuaian terhadap kepentingan Konversi

Sebagaimana yang diketahui bahwa ketentuan konversi Indonesia mengakui hak-hak atas tanah yang lama yang pernah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Maka

terhadap hak-hak atas tanah lama tersebut nantinya akan disesuaikan dengan hak-hak atas tanah yang ada pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

e. Status Quo Hak-Hak Atas Tanah Terdahulu

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka tidak memungkinkan untuk timbulnya hak-hak baru atas tanah yang tunduk terhadap hukum lama. Dengan demikian setiap ada perbuatan suatu hak baru atas tanah yang tunduk terhadap hukum lama maka adalah batal dan tidak berkekuatan hukum tetap.

#### **4. Pembagian Konversi Hak Atas Tanah**

Secara garis besar konversi hak atas tanah terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:<sup>17</sup>

a. Konversi Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Hak Barat

1) Hak Eigendom

Hak eigendom adalah hak yang paling sempurna. Selain itu, hak eigendom adalah hak untuk membuat suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum, serta tidak bertentangan dengan hak-hak orang lain.

---

<sup>17</sup> Wibowo Tunardy, *Konversi Hak Atas Tanah*, 2012, <http://www.jurnalhukum.com/konversi-hak-atas-tanah/>, diakses 14 Agustus 2018.

Hak eigendom dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai. Namun, apabila dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka konversinya harus ada kesepakatan antara pemegang hak eigendom dengan pemegang hak opstal atau hak erfpacht.

2) Hak opstal

Hak opstal adalah hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-tanaman diatas sebidang tanah orang lain sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 711 KUH Perdata.

Hak opstal dapat dikonversi menjadi hak guna bangunan.

3) Hak erfpacht

Hak erfpacht adalah hak untuk memetik kenikmatan seluas-luasnya dari tanah milik orang lain dan mengusahakannya untuk waktu yang sangat lama sebagaimana uraikan dalam Pasal 820 KUH Perdata). Hak erfpacht terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:

- a) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, dikonversi menjadi hak guna usaha.
- b) Hak erfpacht untuk perumahan dapat dikonversi menjadi hak guna bangunan.

c) Hak erfpacht untuk pertanian kecil, tidak dikonversi dan dihapus

4) Hak gebruik (recht van gebruik)

Hak gebruik adalah hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai, apabila ada hasilnya sekedar untuk keperluan sendiri. Hak gebruik ini dikonversi menjadi hak pakai.

5) Bruikleen

Bruikleen adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyerahkan benda dengan cuma-cuma kepada pihak lain untuk dipakainya dengan disertai kewajiban untuk mengembalikan benda tersebut pada waktu yang ditentukan. Bruikleen dikonversi menjadi hak pakai.

b. Konversi Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Hak Indonesia

1) Hak erfpacht yang altijddurend

Hak erfpacht yang altijddurend adalah hak erfpacht yang diberikan sebagai pengganti hak usaha diatas tanah bekas partikulier menurut S.1913- 702.17.

Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan tergantung pada subyek hak dan peruntukannya.

## 2) Hak agrarische eigendom

Hak agrarische eigendom adalah hak buatan semasa kolonial Belanda yang memberikan kaum bumiputera suatu hak baru yang kuat atas sebidang tanah. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tergantung pada subyek hak dan peruntukannya.

## 3) Hak gogolan

Hak gogolan adalah hak komunal desa atau dikenal dengan hak sanggao atau hak pekulen. Hak gogolan dibagi menjadi dua jenis:

- a) Hak gogolan yang bersifat tetap, apabila mempunyai tanah yang tetap dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
- b) Hak gogolan tidak tetap, apabila tidak secara terus menerus memegang tanah gogolan yang sama, dan apabila telah meninggal dunia maka tanah gogolan tersebut kembali kepada desa.

Hak gogolan yang bersifat tetap dapat dikonversi menjadi hak milik dan hak gogolan tidak tetap dapat dikonversi menjadi hak pakai.

## c. Konversi Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Hak Bekas Swapraja

1) Hak hanggaduh

Hak hanggaduh adalah hak untuk memakai tanah kepunyaan raja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai.

2) Hak grant

Hak grant adalah hak atas tanah atas pemberian hak raja kepada bangsa asing. Hak grant terdiri dari tiga macam:

- a) Grant sultan, adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada kaula swapraja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.
- b) Grant controleur, diberikan oleh sultan kepada bukan kaula swapraja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai.
- c) Grant deli maatschappy, diberikan oleh sultan kepada deli maatschappy yang berwenang untuk memberikan bagian-bagian tanah kepada pihak lain. Terhadap grant deli maatschappy tidak ada ketentuan yang mengaturnya.

## **E. Tinjauan tentang Kota Tegal**

### **1. Wilayah Kota Tegal**

Kota Tegal adalah salah satu wilayah otonom yang berada di Provinsi Jawa Tengah. Kota Tegal secara wilayah administratif berbatasan langsung dengan Kabupaten Brebes dan Kabupaten Tegal.

Sedangkan secara geografis Kota Tegal terletak pada posisi 109°08'-109°10' Bujur Timur dan 06°50'-06°53' Lintang Selatan dengan luas wilayah yang relatif sempit bila dibandingkan dengan wilayah sekitar yakni sebesar 39,68 km<sup>2</sup> atau 0,11% dari luas wilayah Provinsi Jawa Tengah, setelah ada penambahan dari sebagian wilayah Kabupaten Brebes. Batas wilayah Kota Tegal secara administratif dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Sebelah Utara: Laut Jawa
- b. Sebelah Timur: Kabupaten Tegal
- c. Sebelah Selatan: Kabupaten Tegal
- d. Sebelah Barat: Kabupaten Brebes

Kota Tegal adalah salah satu kota yang berada di wilayah Pantura, dimana dari peta orientasi Provinsi Jawa Tengah berada di wilayah barat, dengan bentang terjauh utara ke selatan 6,7 km dan barat ke timur 9,7 km. Jika dilihat dari letak geografis posisi Kota Tegal sangat strategis sebagai penghubung dari jalur perekonomian lintas nasional dan regional di wilayah Pantura.

Secara administratif Kota Tegal terbagi menjadi 4 (empat) kecamatan, yaitu: Tegal Selatan, Tegal Timur, Tegal Barat dan

---

<sup>18</sup> Anonim, *Gambaran Umum Kota Tegal*, 2008, <http://tegal-city.blogspot.com/2008/10/gambaran-umum-kota-tegal.html>, diakses 15 Agustus 2018.

Margadana. Kota Tegal secara administratif juga terbagi dalam 27 kelurahan.

Dimana kecamatan Tegal Barat memiliki wilayah yang paling luas yaitu sekitar 15,13 km<sup>2</sup>, kemudian kecamatan Margadana yang memiliki luas wilayah 11,76 km<sup>2</sup>, kecamatan Tegal Selatan 6,43 km<sup>2</sup>, dan yang terakhir adalah kecamatan Tegal Timur dengan luas wilayah yaitu 6,36 km<sup>2</sup>.

## **2. Kependudukan di Kota Tegal**

Jumlah penduduk, perkembangan dan kepadatan penduduk di Kota Tegal menyebar hampir merata diseluruh wilayah kecamatan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Tegal pada tahun 2015 jumlah penduduk Kota Tegal sebanyak 276,734 jiwa dan kepadatan penduduknya adalah 6,974 jiwa/km<sup>2</sup>. Dimana jumlah penduduk terbanyak terdapat di kecamatan Tegal Timur yaitu sebanyak 81,777 jiwa dengan kepadatan penduduknya sebesar 12,858 jiwa/km<sup>2</sup>, sedangkan jumlah penduduk terendah yaitu di kecamatan Margadana 60,697 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 5,161 jiwa/km<sup>2</sup>.

Untuk mengetahui lebih jelas, maka penulis melampirkan data tabel yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Tegal dengan tahun survei 2015, sebagai berikut:

Tabel: Luas daerah, Kepadatan, Jumlah Penduduk, dan Rumah Tangga Menurut Kecamatan/Kelurahan di Kota Tegal Tahun 2015

Kecamatan/Kelurahan <i>Sub Districts/Villages</i>	Luas Daerah <i>Area (km<sup>2</sup>)</i>	Jumlah Penduduk <i>Number of Population</i>	Kepadatan Penduduk per km <sup>2</sup> <i>Population Density</i>
(1)	(2)	(3)	(5)
<b>I TEGAL SELATAN</b>	<b>6.43</b>	<b>65,906</b>	<b>10,250</b>
1. Kalinyamat Wetan	0.89	5,357	6,019
2. Bandung	0.59	6,165	10,449
3. Debong Kidul	0.35	5,541	15,831
4. Tunon	0.75	6,530	8,707
5. Keturen	0.62	4,928	7,948
6. Debong Kulon	0.74	4,923	6,653
7. Debong Tengah	1.11	13,374	12,049
8. Randugunting	1.38	19,088	13,832
<b>II TEGAL TIMUR</b>	<b>6.36</b>	<b>81,777</b>	<b>12,858</b>
1. Kejambon	0.86	12,391	14,408
2. Slerok	1.39	16,885	12,147
3. Panggung	2.23	30,148	13,519
4. Mangkukusuman	0.47	5,420	11,532
5. Mintaragen	1.41	16,933	12,009
<b>III TEGAL BARAT</b>	<b>15.13</b>	<b>68,354</b>	<b>4,518</b>
1. Pesurungan Kidul	0.72	5,550	7,708
2. Debong Lor	0.56	4,044	7,221
3. Kemandungan	0.56	3,847	6,870
4. Pekauman	0.96	8,201	8,543
5. Kraton	1.23	15,569	12,658
6. Tegalsari	2.19	24,028	10,972
7. Muarareja	8.91	7,115	799
<b>IV MARGADANA</b>	<b>11.76</b>	<b>60,697</b>	<b>5,161</b>
1. Kaligangsa	2.53	11,925	4,713
2. Krandon	1.20	7,291	6,076
3. Cabawan	1.28	6,764	5,284
4. Margadana	2.41	15,927	6,609
5. Kalinyamat Kulon	1.52	6,137	4,038
6. Sumurpanggang	1.00	7,337	7,337
7. Pesurungan Lor	1.82	5,316	2,921
<b>JUMLAH</b>	<b>39.68</b>	<b>276,734</b>	<b>6,974</b>
2014	39.68	275,982	6,955
2013	39.68	243,860	6,146

Sumber : Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tegal, diakses dan diunduh 15 Agustus 2018.

### 3. Kantor Pertanahan Kota Tegal

Kantor Pertanahan Kota Tegal/ Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal adalah perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dimana Badan Pertanahan Nasional itu sendiri merupakan lembaga pemerintahan non kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013). Kantor Pertanahan Kota Tegal bertugas untuk menangani kegiatan pendaftaran tanah di Kota Tegal. Kantor Pertanahan Kota Tegal beralamat di Jalan Hang Tuah Nomor 16, Tegalsari, Tegal Barat, Kota Tegal. Secara umum tugas dan fungsi dari Kantor Pertanahan Kota Tegal adalah sama dengan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dimana tugas dan fungsinya, meliputi:<sup>19</sup>

#### a. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.

---

<sup>19</sup> Kantor Pertanahan Kota Tegal, *Sekilas Badan Pertanahan Nasional*, <http://kot-tegal.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas.aspx>, diakses 18 Agustus 2018.

b. Fungsi dari Badan Pertanahan Nasional

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, Badan Pertanahan Nasional juga menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- 1) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- 3) Koordinasi kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan;
- 4) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- 5) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan di bidang pertanahan;
- 6) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- 7) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- 8) Pelaksanaan penggunaan tanah, reformasi agraria, dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- 9) Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerjasama dengan Departemen Keuangan;
- 10) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- 11) Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain;

- 12) Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan;
- 13) Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- 14) Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- 15) Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- 16) Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- 17) Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- 18) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- 19) Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- 20) Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 21) Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal**

Untuk terciptanya tatanan kehidupan di masyarakat yang tertib dan teratur, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional berupaya untuk membuat sesuatu program yang bertujuan terciptanya landasan hukum pertanahan di Indonesia. Salah satu programnya adalah menciptakan tertib administrasi pertanahan. Seperti yang kita ketahui tanah selain memiliki fungsi sosial juga memiliki fungsi ekonomi. Sehingga keberadaan sertifikat atas suatu bidang tanah itu menjadi sangat penting. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 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. Untuk itu dalam menjalankan program tertib administrasi pertanahan perlu dilakukannya pendaftaran hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Maka dalam hal ini penulis meneliti pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal.

Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal terbagi dalam beberapa tahap. Dimana proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dimulai dari:

**a) Syarat Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal**

Untuk melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal, pemohon harus melengkapi persyaratan sebagai berikut:

a. Mengisi formulir permohonan dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai cukup. Formulir permohonan ini berisi antara lain:

- 1) Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan kota/kabupaten;
- 2) Surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah;
- 3) Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
- 4) Surat keterangan riwayat tanah;
- 5) Surat keterangan tidak dalam sengketa;
- 6) Surat permohonan penegasan konversi;
- 7) Kutipan daftar buku C desa;
- 8) Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas;

- b. Surat Kuasa apa bila dikuasakan
- c. Fotokopi identitas (KTP, KK), pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/ bekas milik adat.
- e. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB (BPHTB)).

**b) Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal**

Untuk menjalankan proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal diperlukan tahapan-tahapan yang hingga akhirnya yaitu dengan adanya sertifikat hak milik dari pemohon. Tahapan-tahapan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah meliputi:

**a. Pendaftaran Online**

Saat ini pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal melalui pendaftaran online yaitu dengan masuk melalui halaman aplikasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dan pilih Kantor Pertanahan Kota

Tegal alamat webnya adalah “loket.atrbpn.go.id”. Setelah berkas-berkas didaftarkan secara online kita akan mendapat nomor berkas sementara yang kemudian dilampirkan pada masing-masing berkas yang akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan dimana 1 (satu) nomor berkas sementara adalah untuk 1 (berkas).

#### **b. Penerimaan dan Pemeriksaan Dokumen Permohonan**

Kemudian setelah melakukan pendaftaran secara online tersebut, berkas-berkas yang sudah didaftarkan dibawa ke Kantor Pertanahan Kota Tegal untuk didaftarkan ulang. Pada tahap ini berkas-berkas tersebut juga diperiksa oleh petugas loket I (Loket Informasi Pelayanan) untuk mengetahui apakah berkas ada kekurangan atau tidak. Apabila berkas ada kekurangan maka akan dikembalikan pada pemohon/kuasanya (proses ini disebut tolak berkas) yang kemudian harus dilengkapi kembali melalui pendaftaran online, sedangkan berkas yang telah lengkap dan benar akan diproses di Kantor Pertanahan sesuai dengan keperluan pendaftaran masing-masing berkas dan berkas tersebut diserahkan ke loket II (Loket Pelayanan Dokumen). Hal ini dibuktikan dengan Surat Pendaftaran Pertama dan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) yang diberikan oleh petugas loket I (Loket Informasi Pelayanan) kepada pemohon/kuasanya.

**c. Penerimaan Pembayaran Biaya Pengukuran Pemeriksaan Tanah dan Pendaftaran Hak**

Setelah berkas diterima oleh petugas loket II (Loket Pelayanan Dokumen), maka petugas loket II (Loket Pelayanan Dokumen) menerbitkan Surat Perintah Setor (SPS) yang diberikan kepada pemohon untuk melakukan pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang digunakan untuk membayar biaya pengukuran tanah, pembayaran dilakukan di Bank yang bekerjasama dengan Kantor Pertanahan yang antara lain BRI, BNI, Bank Mandiri, Bank BPD Jawa Tengah, maupun Kantor Pos. Setelah pembayaran di Bank dilakukan, pemohon kembali ke Kantor Pertanahan Kota Tegal untuk menyerahkan bukti pembayaran kepada petugas yang berada di loket III (Loket Penerimaan Biaya).

**d. Pengukuran dan Pemeriksaan Tanah**

Setelah proses administrasi pembayaran telah selesai, kemudian dilanjutkan dengan proses pengukuran, proses pengukuran ini dapat dilakukan setelah diterbitkannya surat perintah pengukuran kepada petugas ukur untuk melakukan pengukuran tanah pemohon. Disini pemohon menunjukkan terlebih dahulu batas-batas tanah, lalu dilanjutkan dengan pengukuran dan pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh petugas ukur. Selama

proses ini berjalan pemohon diharuskan untuk menghadiri dan juga harus dihadiri oleh dua orang saksi (perangkat desa). Setelah proses pengukuran selesai, petugas ukur membuat sketsa letak tanah pemohon yang selanjutnya akan diberikan kepada petugas Hubungan Hukum Pertanahan (HHP).

**e. Pengumuman**

Proses pengumuman yang dimaksudkan disini adalah perihal permohonan/ pendaftaran hak atas tanah yang memberikan kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan untuk mengajukan keberatan, gugatan, dan sanggahan atas kebenaran fisik maupun yuridis dari permohonan/ pendaftaran hak atas tanah yang diproses oleh Kantor Pertanahan. Proses pengumuman ini melibatkan Panitia Ajudikasi yang terdiri dari:

- 1) Kepala seksi atau staf senior seksi hak-hak atas tanah, sebagai ketua merangkap anggota;
- 2) Kepala seksi atau staf senior seksi pengukuran dan pendaftaran tanah sebagai wakil ketua merangkap anggota;
- 3) Kepala seksi atau staf senior seksi pengaturan penguasaan tanah, sebagai anggota;
- 4) Kepala seksi atau staf senior seksi penatagunaan tanah, sebagai anggota;

- 5) Kepala seksi atau staf senior seksi pengurusan hak-hak atas tanah, sebagai anggota;
- 6) Kepala desa/ lurah.

Proses pengumuman memerlukan waktu sekitar 2 (dua) bulan.

#### **f. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat**

##### 1) Pembukuan Hak

Berdasarkan alat bukti yang berkaitan dengan tanah yang sedang dalam proses pendaftaran tanah, penegasan konversi/ pengakuan hak serta penetapan pemberian hak atas tanah harus dibukukan dalam buku tanah.

Dalam pembukuan hak ada pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung juga dicatat. Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 68 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

Proses ini dilakukan setelah waktu pengumuman habis. Dalam proses ini panitia melakukan penelitian ulang untuk memastikan tidak ada kendala/ masalah. Jika dipastikan sudah tidak ada kendala/masalah yang terjadi dilanjutkan dengan penandatanganan buku tanah oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas

nama Kepala Kantor Pertanahan. Mengenai bentuk, isi dan cara pengisian buku tanah diatur dalam Bab V Peraturan Menteri Agraria Nomor Tahun 1997.

## 2) Penerbitan Sertifikat

Untuk hak-hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam buku tanah dan sudah memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti hak nya sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka diterbitkan sertifikat.

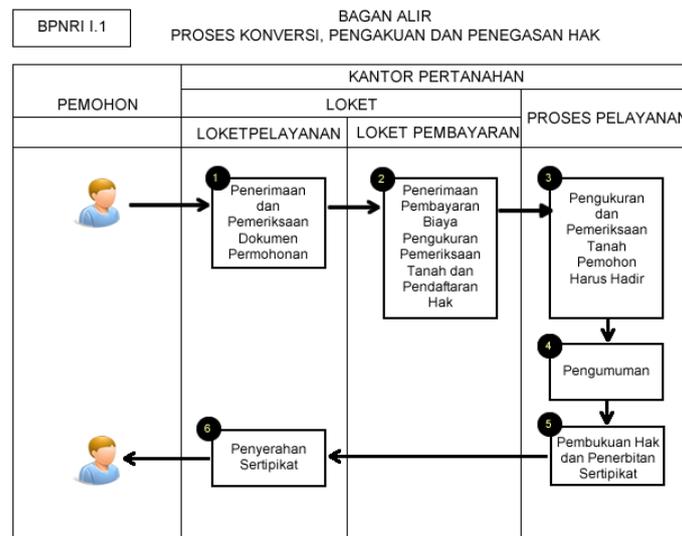
Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 92 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu menentukan bahwa dalam hal penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan jika Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal, cuti, sakit atau sebab lain untuk waktu lebih dari 10 hari kerja berturut-turut dan tidak ditunjuk pejabat atau pelaksana tugas (Plt) Kepala Kantor Pertanahan, maka penandatanganan sertifikat dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik, Kepala Kantor Pertanahan dapat

melimpahkan kewenangannya untuk menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah. Mengenai bentuk, isi dan cara pengisian sertifikat diatur lebih lanjut dalam Bab V Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

#### g. Penyerahan Sertifikat

Setelah proses penerbitan sertifikat, dilanjutkan dengan proses penyerahan sertifikat. Sertifikat dapat diserahkan kepada pemegang hak ataupun kuasanya.

Keseluruhan tahapan pendaftaran hak milik atas tanah untuk pertama kali memerlukan waktu 6 (enam) sampai dengan 8 (delapan) bulan.



Gambar 1. Bagan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal  
Sumber: <http://site.bpn.go.id/o/Layanan-Pertanahan.aspx>, diakses dan diunduh 10 Agustus 2018

## **B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal**

Dalam penelitian ini penulis meneliti kendala-kendala dan solusi dari kendala-kendala tersebut dari dua perspektif/ sudut pandang, yaitu dari perspektif sebagai petugas pelaksana pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dan dari perspektif notaris sebagai pemohon/ kuasa dari orang yang tanahnya sedang dalam proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Selain itu kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dapat bedakan dari faktor yang menyebabkan kendala tersebut timbul, faktor-faktor tersebut adalah faktor internal dan eksternal.

### **1. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang dipengaruhi Faktor Internal**

Berikut ini adalah uraian dari kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang disebabkan dari faktor internal, dan ditinjau dari dua perspektif atau sudut pandang, yaitu:

**a. Kendala dari Perspektif/ Sudut Pandang Petugas Pelaksana Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:**

1) Masalah Pada Jaringan Internet

Pada saat ini segala kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tegal telah menggunakan sistem online yang terintegrasi satu sama lain yang tujuannya agar mempermudah proses pendaftaran hak-hak atas tanah dan menciptakan pelayanan yang lebih transparan. Namun, dalam prakteknya pelaksanaan pendaftaran tanah dengan sistem ini seringkali terkendala oleh masalah jaringan internet seperti web “loket.atrbpn.go.id”/ aplikasi dari BPN yang sering eror/ offline secara mendadak.

2) Perangkat Troubel

Karena saat ini pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal sudah menggunakan sistem online, sehingga keberadaan perangkat sangat diperlukan untuk menunjang/ mempercepat proses pendaftaran hak atas tanah. Namun, terkadang perangkat dapat mengalami trouble karena berbagai hal salah satunya adalah banyaknya beban dari file yang disimpan dalam perangkat tersebut

atau dapat juga karena sudah terlalu lama perangkat tersebut digunakan.

3) Sumber Daya Manusia Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Hak Atas Tanah (dalam hal ini pegawai di Kantor Pertanahan Kota Tegal)

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah juga seringkali terkendala oleh sumber daya manusia (dalam hal ini petugas di Kantor Pertanahan Kota Tegal) karena keterbatasannya dari segi kuantitas maupun dari segi kualitas. Terlebih lagi saat ini dalam proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal menggunakan sistem online sehingga petugas harus mampu mengoperasikannya, tetapi kondisi di lapangan adalah masih banyak petugas di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang belum menguasai sepenuhnya sistem operasi yang ada sehingga menghambat proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Selain itu, proses pendaftaran hak atas tanah juga terhambat oleh banyaknya agenda-agenda yang harus dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang menyebabkan terhambatnya proses penandatanganan sertifikat.

**b. Kendala dari perspektif/ sudut pandang Notaris selaku pemohon hak atas milik tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:**

1) Masalah Pada Jaringan Internet

Badan Pertanahan Kota Tegal saat ini telah beralih menggunakan sistem online untuk semua kegiatan pendaftaran hak atas tanah. Yang dimana dengan sistem online yang baru diberlakukan ini seringkali menimbulkan kendala untuk pemohon (dalam hal ini termasuk notaris). Kendala yang dialami oleh pemohon (dalam hal ini termasuk notaris) antara lain:

- a) Sistem yang tiba-tiba offline
- b) Sistem sering eror sehingga seringkali membuat data pemohon tertukar, contohnya : Pada tanggal 7 Agustus 2018, di Kantor Notaris Farah Fauziah Hanum, SH. yang seharusnya mempunyai 5 (lima) SPS (Surat Perintah Setor) tetapi setelah proses pembayaran melalui bank yang bekerjasama dengan Kantor Pertanahan Kota Tegal dan bukti pembayarannya telah diserahkan kepada bendahara Kantor Pertanahan Kota Tegal. Namun, saat dilakukan proses online untuk tahap berikutnya ternyata data yang tercantum adalah

data milik notaris lain. Sehingga hal ini membuat staf dari notaris tersebut harus melakukan pengecekan data secara manual (offline) langsung ke Kantor Pertanahan Kota Tegal.

## **2. Kendala- kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang dipengaruhi Faktor Eksternal**

Berikut ini adalah uraian dari kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang timbul karena adanya faktor eksternal, yang dimana kendala-kendala ini ditinjau dalam dua perspektif atau sudut pandang, yaitu:

### **a. Kendala dari Perspektif/ Sudut Pandang Petugas Pelaksana Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:**

#### **1) Berkas pemohon yang belum lengkap**

Di dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal tidak jarang dijumpai “tolak berkas”. Tolak berkas adalah pengembalian berkas permohonan kepada pemohon yang selanjutnya agar bisa dilengkapi. Ketidaklengkapan dari berkas permohonan yang diajukan oleh pemohon biasanya terjadi karena kurangnya informasi tentang proses pelaksanaan

pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang diketahui oleh pemohon.

- 2) Anggapan masyarakat tentang pendaftaran tanah yang sulit dan membutuhkan waktu lama

Seringkali masyarakat menganggap bahwa pendaftaran atas tanah pasti memakan waktu yang lama dan prosedur dalam proses pendaftaran tanah juga dirasa sulit oleh masyarakat. Hal ini terjadi karena minimnya informasi mengenai pelaksanaan pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk hak milik atas tanah yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal.

**b. Kendala dari perspektif/ sudut pandang Notaris selaku pemohon hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:**

- 1) Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Program ini tertuang dalam Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap di seluruh wilayah Indonesia. Melalui program ini pemerintah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Kendala yang dimaksudkan disini adalah dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan dengan target maka berpengaruh pada proses pendaftaran hak milik atas tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sporadik yaitu Kantor Pertanahan Kota Tegal lebih mengutamakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam semua tahapan pendaftaran hak milik atas tanah untuk pertama kali.

### **3. Solusi-solusi untuk mengatasi kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan KotaTegal yang dipengaruhi Faktor Internal**

Berdasarkan dengan adanya uraian dari kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di

Kantor Pertanahan Kota Tegal yang disebabkan dari pengaruh faktor eksternal, maka penulis juga meneliti upaya penyelesaiannya atau solusi yang dapat diberikan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut dan solusi ini juga ditinjau dari dua perspektif atau sudut pandang, yaitu:

**a. Solusi dari Perspektif/ Sudut Pandang Petugas Pelaksana Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:<sup>20</sup>**

1) Solusi untuk permasalahan jaringan/ internet

Untuk saat ini dengan menerapkan sistem online maka permasalahan jaringan internet memang tidak bisa dihindari. Namun, dapat diminimalisir dengan cara jika terjadi jaringan/ internet yang eror penanganan dalam proses perbaikannya dapat dipercepat lagi, dan alangkah lebih baik lagi jika dilakukan pemeliharaan rutin terhadap web/ aplikasi dari Kantor Pertanahan Kota Tegal itu sendiri agar meningkat kecepatannya. Selain itu jika memang kendala mengenai jaringan yang terjadi cukup besar adanya maka sebaiknya proses pendaftaran hak milik atas tanah

---

<sup>20</sup> Hasil Wawancara dengan Suratmo, S.H., M.H., Kepala Subsidi Penetapan Hak dan Pemberdayaan Hak Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tegal, pada 3 Agustus 2018.

untuk pertama kali sementara waktu tetap berjalan dengan sistem offline seperti sebelum diterapkannya sistem online.

2) Solusi untuk perangkat trouble

Untuk perangkat yang trouble dapat diatasi dengan pemeliharaan yang baik dan rutin setiap bulan dan untuk perangkat-perangkat yang sudah cukup lama digunakan dapat diganti dengan perangkat yang baru dengan kualitas yang lebih baik. Serta jika memang dibutuhkan perangkat tambahan untuk mempercepat proses pendaftaran hak milik atas tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tegal maka bisa dilakukan penganggaran untuk kebutuhan tersebut.

3) Solusi untuk permasalahan sumber daya manusia (SDM) dalam hal ini Pegawai di Kantor Pertanahan Kota Tegal

Untuk mengatasi permasalahan Sumber Daya Manusia dalam hal ini pegawai di Kantor Pertanahan Kota Tegal dapat dilakukan dengan cara menambah jumlah pegawai dengan usia muda yang menguasai dasar-dasar sistem pengoperasian berbasis online serta dapat diatasi dengan memperbanyak kegiatan pelatihan-pelatihan bagi pegawai pelaksana pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal. Selain itu dapat dilakukan juga

mutasi jabatan/ pergantian jabatan, hal ini bertujuan agar menumbuhkan rasa semangat dalam bekerja sehingga pegawai di Kantor Pertanahan Kota Tegal lebih giat dalam menyelesaikan pekerjaannya yang berkaitan dengan pendaftaran hak-hak atas tanah.

**b. Solusi dari Perspektif/ Sudut Pandang Notaris selaku pemohon hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:<sup>21</sup>**

1) Masalah pada jaringan/ internet

Dengan menggunakan sistem online untuk pendaftaran hak milik atas tanah, seringkali memunculkan kendala-kendala pada pelaksanaan prosesnya. Akan tetapi dari pihak pemohon (dalam hal ini notaris) tidak bisa memberikan solusi lebih karena untuk memperbaiki sistemnya jika terjadi eror itu adalah tugas dari Kantor Pertanahan Kota Tegal. Solusi yang bisa diberikan sebatas pada pemohon hanya dapat melakukan pelaporan jika terjadi masalah dan juga lebih sering untuk membuka aplikasi/ web dari Kantor Pertanahan Kota Tegal agar mengetahui apakah aplikasi itu sudah dapat digunakan atau tidak, serta yang terakhir adalah dengan mendaftarkan secara

---

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Farah Fauziah Hanum, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tegal, pada 3 Agustus 2018

offline (langsung ke Kantor Pertanahan Kota Tegal) agar berkas dapat di proses secara manual terlebih dahulu.

#### **4. Solusi-solusi untuk mengatasi kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang dipengaruhi Faktor Eksternal**

Berdasarkan dengan adanya uraian dari kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yang disebabkan dari pengaruh faktor eksternal, maka penulis juga meneliti upaya penyelesaiannya atau solusi yang dapat diberikan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut dan solusi ini juga ditinjau dari dua perspektif atau sudut pandang, yaitu:

##### **a. Solusi dari Perspektif/ Sudut Pandang Petugas Pelaksana Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:<sup>22</sup>**

###### **1) Solusi untuk berkas permohonan yang belum lengkap**

Dalam hal adanya berkas permohonan yang belum lengkap ini, biasanya terjadi karena keterbatas dari informasi yang diterima oleh pemohon. Untuk itu solusi yang bisa diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal

---

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Suratmo, S.H., M.H., Kepala Subsidi Penetapan Hak dan Pemberdayaan Hak Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tegal, pada tanggal 3 Agustus 2018.

adalah lebih gencar dalam mensosialisasikan informasi-informasi yang berkaitan dengan proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah. Salah satunya adalah dapat dilakukan dengan cara menempelkan informasi yang berisikan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan hak milik atas tanah, yang ditempelkan pada papan informasi di Kantor Pertanahan Kota Tegal.

2) Solusi terhadap anggapan masyarakat mengenai pendaftaran tanah

Dalam hal anggapan masyarakat mengenai sulitnya pendaftaran tanah dan lamanya pendaftaran tanah, solusi yang bisa diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal untuk mengatasi permasalahan mengenai sulitnya pendaftaran tanah dimana hal ini terkait dengan prosedur yang harus dilakukan dalam pendaftaran tanah maka Kantor Pertanahan Kota Tegal berupaya memberikan informasi kepada masyarakat umum (sebagai pemohon) dengan bahasa dan cara yang lebih mudah dipahami oleh semua golongan masyarakat di Kota Tegal dan terkait dengan lamanya waktu yang dibuthkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini berhubungan dengan kendala-kendala yang disebabkan oleh faktor internal, untuk itu Kantor

Pertanahan berupaya mengatasinya dengan cara meningkatkan efektifitas dan efisiensi dalam melaksanakan pendaftaran tanah, khususnya pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.

**b. Solusi dari Perspektif/ Sudut Pandang Notaris selaku pemohon hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal:<sup>23</sup>**

1) Solusi untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Sebagai warga negara Indonesia yang baik tentunya kita mendukung program-program yang sedang dilakukan oleh pemerintah . Namun, program-program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) alangkah lebih baiknya dilaksanakan tanpa mengesampingkan pendaftaran hak-hak atas tanah yang dilakukan secara sporadik (inisiatif pribadi). Untuk itu solusi yang tepat menurut pendapat pemohon (dalam hal ini notaris/ stafnya) adalah perlu adanya pembagian tugas yang jelas untuk pegawai di Kantor Pertanahan Kota Tegal di dalam proses pengurusan pendaftaran hak milik atas tanah untuk pertama kali yang dilakukan baik dengan

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Farah Fauziah Hanum, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tegal, pada 3 Agustus 2018.

sistematis maupun sporadik. Dengan begitu proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan sistem sporadik tidak terhambat karena tidak adanya SDM (Sumber Daya Manusia) dalam hal ini adalah pegawai dari Kantor Pertanahan Kota Tegal yang menanganinya.

Agar lebih jelasnya dan lebih singkatnya tentang kendala-kendala dan solusi dalam proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal, penulis sajikan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 2. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal

No.	Kendala-Kendala	Solusi
1.	Permasalahan jaringan atau internet	Untuk mengatasi masalah jaringan atau internet tersebut adalah dengan melakukan pemeliharaan terhadap jaringan tersebut dan mempercepat proses perbaikan jika terjadi kendala.
2.	Perangkat yang trouble	Solusinya adalah dengan pemeliharaan rutin dan juga penggantian untuk perangkat yang sudah lama digunakan.

3.	Permasalahan yang berkaitan dengan Sumber Daya Manusia	Untuk mengatasi hal tersebut dapat dilakukan dengan upaya penambahan jumlah petugas pelaksana pendaftaran tanah, pelatihan-pelatihan terhadap petugas pelaksana pendaftaran tanah, dan mutasi petugas.
4.	<p>Kurangnya Informasi.</p> <p>Dalam hal ini berkaitan dengan ketidaklengkapan berkas dan anggapan masyarakat mengenai pendaftaran tanah yang sulit dan lama.</p>	<p>Solusi yang dapat diberikan adalah Kantor Pertanahan Kota Tegal lebih gencar dalam mensosialisasikan hal-hal yang terkait dengan proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah. Hal ini juga dapat mencegah terjadinya ketidaklengkapan berkas.</p>
5.	Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).	Solusi yang tepat untuk kendala ini adalah perlunya pembagian tugas yang jelas pada petugas pelaksana pendaftaran hak milik atas tanah.

Selain itu, disini penulis memberikan uraian mengenai contoh pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal disertai dengan kendala-kendala yang dialami dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah. Pada contoh ini, pendaftaran hak milik tanah dilakukan oleh pemohon yang bernama Tahadi yang merupakan warga Debong Kidul, Tegal Selatan dan dikuasakan kepada Notaris dan PPAT Hertanti P, S.H. yang merupakan notaris untuk wilayah Kota Tegal. Dalam hal ini, pemohon mengajukan permohonan pendaftaran hak milik atas tanah untuk pertama kali. Untuk melakukan konversi dari tanah desa (kutipan daftar buku C) menjadi hak milik. Dalam berkas permohonan yang diajukan pemohon melampirkan surat permohonan, surat keterangan waris dan fotokopi surat kematian, akte APHB (Akta Pembagian Harta Bersama) dan fotokopi KTP, KK, SSPT, SSB Waris. Dari kutipan daftar buku C dapat diketahui bahwa pemilik tanah adalah Sakwad Al Tardjani dimana pemilik tanah telah meninggal dunia. Sehingga tanah milik Sakwad Al Tardjani menjadi tanah waris. Oleh karena itu, dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah yang dimohonkan oleh pemohon (Tahadi) membutuhkan waktu yang cukup lama karena membutuhkan persetujuan dari ahli waris yang lain termasuk untuk membuat akte APHB (Akta Pembagian Harta Bersama). Selain itu, karena ini merupakan tanah desa yang dikonversi menjadi hak milik, membuat proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah khususnya dalam tahapan pengukuran

dan pemeriksaan tanah menjadi lebih lama karena harus membuktikan keaslian alas hak tanah yang dimiliki pemohon (kutipan daftar buku C).

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal

Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dimulai dari tahap persiapan yang meliputi kelengkapan syarat pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal, seperti: mengisi formulir permohonan dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya, surat kuasa apabila dikuasakan, fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasanya serta telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bukti pemilikan tanah/ alas hak adat/ bekas milik adat, dan fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya. Dilanjutkan dengan tahapan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yaitu: pendaftaran online, penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan, penerimaan pembayaran biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah dan pendaftaran hak, pengukuran dan pemeriksaan tanah, pengumuman, pembukuan hak dan penerbitan sertifikat, penyerahan sertifikat, penyerahan sertifikat.

## 2. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal

Di dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal terdapat beberapa kendala yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal. Kendala-kendala yang muncul ini dipandang dari dua perspektif atau sudut pandang yaitu dari perspektif petugas pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dan notaris di Kota Tegal. Kendala-kendala tersebut dapat disimpulkan antara lain: permasalahan jaringan atau internet, perangkat ayang trouble, permasalahan berkaitan dengan sumber daya manusia, kurangnya informasi tentang pendaftaran tanah, dan permasalahan berkaitan dengan adanya program PTSL. Oleh karena itu, ada beberapa solusi yang dapat digunakan untuk mengatasinya seperti untuk permasalahan jaringan dan permasalahan perangkat yang trouble dapat dilakukan pemeliharaan jaringan dan perangkat, untuk permasalahan sumber daya manusia dapat dilakukan mutasi jabatan dan penambahan jumlah petugas, permasalahan kurangnya informasi dapat diatasi dengan lebih gencarnya sosialisasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Tegal, dan berkaitan program PTSL dapat dilakukan dengan pembagian tugas yang jelas.

## **B. Saran**

Berdasarkan dari hasil penelitian dan analisa yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran dengan tujuan dapat meningkatkan kualitas dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal, yang antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Tegal

Kantor Pertanahan di Kota Tegal harus meningkatkan kinerjanya dan lebih transparan dalam melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah karena dengan ini akan meningkatkan kemauan masyarakat untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya.

2. Bagi Notaris di Kota Tegal

Notaris harus lebih memahami syarat dan tahapannya dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kota Tegal, yang bertujuan untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kota Tegal.

3. Bagi Masyarakat

Masyarakat diharapkan untuk lebih aktif untuk mencari informasi yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kota Tegal agar mempermudah proses pelaksanaannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arba, M. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Isnur, Eko Yulian. 2008. *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Mustafa, Bachsan. 1988. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung: Remadja Karya
- Perangin, Efendi. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta
- \_\_\_\_\_, 2008, *Metode Penelitian Kuntitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta
- Suratman, dkk. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan  
 Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang  
 Pendaftaran Tanah

### C. Jurnal/ Artikel Ilmiah

Osingmahi, Nixon G.L. 2015. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang)*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Volume 44, No. 2, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/11442>, diakses dan diunduh 23 Juli 2018.

Samana, Ahmad NH. 2013. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Volume 4, No. 1, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/5694>, diakses dan diunduh 28 September 2018.

Suyuti. 2013. *Tinjauan Hukum Sistem Pra Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Untuk Pertama Kali Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Letter C di Desa Jepat Lo Kecamatan Tayu Kabupaten Pati)*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Volume 4. No. 2, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/5904>, diakses dan diunduh 28 September 2018.

### D. Internet

Anonim. 2008. *Gambaran Umum Kota Tegal*, <http://tegal-city.blogspot.com/2008/10/gambaran-umum-kota-tegal.html>, diakses dan diunduh 15 Agustus 2018.

Bachtiar. 2013. *Konversi Hak Atas Tanah di Indonesia Menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960*. <https://bachtiarpropertydotcom.wordpress.com>, diakses dan diunduh 14 Agustus 2018.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali- Konversi*. <http://site.bpn.go.id/o/Layanan-Pertanahan.aspx>, diakses dan diunduh 10 Agustus 2018.

- Badan Pusat Statistik Kota Tegal. 2015. *Luas daerah, Kepadatan, Jumlah Penduduk, dan Rumah Tangga Menurut Kecamatan/Kelurahan di Kota Tegal Tahun 2015*, <https://tegalkota.bps.go.id/statictable/2017/01/05/200/luas-daerah-kepadatan-jumlah-penduduk-dan-rumah-tangga-menurut-kecamatan-kelurahan-di-kota-tegal-tahun-2015.html>, diakses dan diunduh 15 Agustus 2018.
- Fakultas Hukum USI. *Faktor-faktor Penghambat Pendaftaran Tanah di Kabupaten Simalungun*. <https://hukumusi.wordpress.com/2009/02/20/faktor-faktor-penghambat-pendaftaran-tanah-di-kabupaten-simalungun/>, diakses dan diunduh 17 Agustus 2018.
- Guardyan. 2012. *Tanah dalam Perspektif Islam*. <http://blogspot.com/2012/12/makalah-tanah-dalam-perspektif-islam.html>, diakses dan diunduh 18 Juli 2018.
- Kantor Pertanahan Kota Tegal, *Sekilas Badan Pertanahan Nasional*, <http://kot-tegal.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas.aspx>, diakses dan diunduh 18 Agustus 2018.
- Pratyaksha, Geghe. 2013. *Proses Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997*. <https://geghepratyaksha.wordpress.com/2013/10/21/proses-pendaftaran-tanah-menurut-pp-nomor-24-tahun-1997/.html>, diakses dan diunduh 10 Agustus 2018.
- Tunardy, Wibowo. 2012. *Konversi Hak Atas Tanah*. <http://www.jurnalhukum.com/konversi-hak-atas-tanah/>, diakses dan diunduh 14 Agustus 2018.
- Yanjui, Damsik. 2010. *Tanah dan Fungsinya Bagi Manusia*. <http://damsikyanjui.blogspot.com/2010.html>, diakses dan diunduh 18 Juli 2018.