PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA SEMARANG

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi
Syarat Guna Menyelesaikan Pendidikan Jenjang
Program Strata 1 (Sarjana) Ilmu Hukum

Disusun oleh :

Nama	:	**Nadira Suud Fatmawati**
N I M	:	**03.200.5359**
Jurusan	:	**Ilmu Hukum**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG

2004

Skripsi

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di Kota Semarang

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Nadira Suud Fatmawati

03.200.5359

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

pada tanggal 17 September 2004

Tim penguji

Ketua

(H. Umar Ma'ruf SH, CN, M.Hum)

Anggota

(Maryano, SH.)

Anggota

(Winanto, SH.)

Mengetahui,

Dekan

(H. Gunarto, SH, SE, Akt, M. Hum)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan"

(Al-Mujahiddin: 11)

"Barang siapa menempuh jalan yang didalamnya diperdalam ilmu maka Allah akan memudahkan baginya jalan ke surga"

(H.R Tirmidzi)

PERSEMBAHAN

1. Untuk kedua orang tua, adik dan kakakku.
2. Untuk teman-temanku Zakiah, Rukya, Ima, Endah dan teman-temanku yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
3. Buat Alex yang telah membantuku.
4. Buat Almamaterku.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayat-Nya, kepada penulis sehingga penulis dapat meyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **"Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di Kota Semarang"**.

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan program studi Hukum S-1 pada Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Adapun penulis dalam membuat Tugas Akhir ini tidak luput dari kesulitan dan kesalahan, namun berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan ini, dan dengan bekal pengetahuan yang penulis terima dengan segenap kemampun terbaik yang bisa penulis lakukan.

Semoga Allah memberikan balasan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penyusun. Akhir kata penyusun harapkan semoga Tugas Akhir ini dapat berguna bagi semua pihak yang telah membacanya.

Semarang, 11 Juli 2004

Penyusun

NADIRA SUUD F.
032005359

DAFTARISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

MOTTO DAN PERSEMBAHAN iii

KATA PENGANTAR iv

DAFTAR ISI vi

BAB I : PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Permasalahan 6

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 6

D. Metode Penelitian 7

E. Sistimatika Penulisan 9

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA 11

A. Pengertian Hak Milik atas Tanah 11

B. Pengertian Pendaftaran Tanah 18

C. Dasar Pengaturan Pendaftaran Tanah 22

D. Tanah-tanah yang Harus Didaftarkan 26

E. Fungsi Pendaftaran Tanah 28

1. Fungsi pendaftaran tanah bagi masyarakat 28

2. Fungsi pendaftaran tanah bagi Pemerintah / Negara 30

F. Sistem-sistem Pendaftaran Tanah 31

a. Sistem negative 31

b. Sistem Positif 32

c. Sistem torrens 33

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 36

A. Gambaran Umum / Informasi Dasar Kota 36

B. Gambaran Umum Responden 41

C. Pelaksanaan Pendafataran Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan di Semarang 51

D. Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftran tanah di Kota Semarang 60

E. Usaha untuk mengatasi Hambatan-hamabatan yang sering terjadi dalam praktek 65

BAB IV :PENUTUP 67

4.1 Kesimpulan 67

4.2 Saran - saran 68

DAFTARPUSTAKA 69

LAMPIRAN-LAMPIRAN 71

1. **DAFTAR PERTANYAAN UNTUK KANTOR KELURAHAN DADAPSARI SEMARANG UTARA** 71

2. **DAFTAR PERTANYAANUNTUK KANTOR NOTARIS DAN PPAT** 72

3. **DAFTAR PERTANYAAN UNTUK BADAN PERTANAHAN NASIONAL** 73

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

BABI
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena Negara Republik Indonesia masih merupakan suatu Negara agraris, dimana susunan kehidupan sebagian rakyat, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris. Tanah juga memegang peranan yang sangat penting dalam rangka pembangunan, dimana hampir semua kegiatan pembangunan di segala bidang memerlukan tanah. Berdasarkan hal tersebut diatas dan agar tanah itu digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan sebagai organisasi kekuasaan rakyat, sebagaimana bunyi pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan pasal 2 ayat 1 UUPA No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Penguasaan oleh Negara ini berarti bahwa Negara sebagai tingkatan kekuasaan tertinggi diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah yaitu:

a. Mengatur dan menyelenggarakan,peruntukan,pengg unaan,persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan angkasa tersebut
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi,air,dan ruang angkasa;
c. Menetukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air,dan ruang angkasa.

Dalam pasal 4 UUPA ditentukan tentang hak menguasai dari Negara untuk menentukan adanya macam-macam hak atas tanah dan hak ini dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, dan badan-badan hukum. Apabila hak ini dipunyai oleh orang atau badan hukum, maka hak atas tanah ini harus didaftarkan di kantor pendaftaran tanah setempat. Hal ini sangat penting dilakukan, mengingat dengan semakin meningkat dan berkembang pesatnya pembangunan serta semakin majunya sektor perekonomian bangsa, maka akan semakin banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam rangka pembangunan serta dalam kegiatan ekonomi, seperti jual-beli sewa-menyewa dan pemberian kredit, sehingga sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka sangat diperlukan adanya sesuatu jaminan kepastian hukum yang dapat dijadikan sebagai landasan dalam kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan masalah tanah. Untuk itu UUPA dalam pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Adapun Pendaftaran tanah itu sendiri bertujuan unutk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dimana dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut, maka dengan mudah dapat diketahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu status atau kedudukan hukum hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1:

a. Hak milik

b. Hak guna usaha

c. Hak guna bangunan

d. Hak pakai

e. Hak sewa

f. Hak membuka tanah

g. Hak memungut hasil hutan

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain itu dapat diketahui pula pihak yang memilikinya, apakah Warga Negara Indonesia (WNI), Badan Hukum atau Warga Negara Asing (WNA). Selain hal tersebut diatas juga dapat diketahui letak, luas, batas-batas dan beban-beban hukum atas tanah.

Pendaftaran tanah mempunyai fungsi yang sangat penting, yaitu untuk memperoleh alat bukti yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti tersebut berupa sertifikat, kemudian dengan sertifikat tersebut dapat dibuktikan mengenai status, letak, keadaan, luas, batas-batas dan beban-beban hukumnya atas tanah, sebagaimana tercantum dalam sertifikat yang bagian-bagiannya meliputi salinan buku tanah dan surat ukur.[1]

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan dari kantor pertanahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah guna mewujudkan

[1] Boedi Harsono, Op. Cit., hlm. 264.

jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanh sebagaimana tercantum dalam pasal 19 UUPA, yang juga merupakan wujud pelaksanaan dari pasal 19 UUPA.

Selanjutnya, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah ini kegiatannya meliputi: [2]

a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, yang menhasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur dan buku-buku tanah. Dari peta pendaftaran dan surat-surat ukur serta buku-buku tanah dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan.
b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanh yang didaftar itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyeknya daripada haknya : siapa yang berhak atas tanh yang bersangkutan.
c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang menurut pasal 19 ayat 2 UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat).

Dalam pelaksanaannya ,pendaftaran tanah banyak mengalami hambatan-hambatan terutama dari masyarakat. Antara lain adanya anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah hanya mempersulit mereka, selain itu juga biayanya mahal, prosedur pendaftaran tanah yang terkesan lama dan

[2] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 97.

berbelit-belit serta yang paling memprihatinkan adalah ketakutan pada sebagian masyarakat yang kurang tahu akan pentingnya pendaftran tanah. Mereka merasa takut apabila tanah yang diukur atau dipetakan petugas agraria tersebut nantinya akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Anggapan sebagaimana tersebut diatas tidak hanya merugikan masyarakat itu sendiri, tetapi juga merugikan pihak pemerintah.

Dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pemerintah berupaya lebih memudahkan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah, baik dalam masyarakat maupun prosedur dalam pendaftaran tanah. Hal ini juga merupakan upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan pembangunan nasional yang berkelanjutan, dimana pembangunan nasional ini sangat memerlukan dukungan jaminan hukum dibidang pertahanan. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pemegang hak milik atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan haknya dalam waktu 6 (enam) bulan sejak pewarisan meninggal dunia. Namun dari hasil pra penelitian penulis di kota Semarang masih ada pemegang hak milik atas tanah karena pewarisan tidak segera mendaftarkan peralihannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris.

Dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 ini juga dimaksudkan untuk lebih melengkapi dan menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, dalam rangka mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan yang berguna dalam rangka penyelenggaraan pembangunan nasional, maka dengan alasan tersebut diatas, skripsi ini berjudul: **"PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA SEMARANG"**

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanh karena pewarisan menurut PP No. 24 Tahun 1997 di kota Semarang.
2. Hambatan-hambatan apa yang menyebabkan warga masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan tidak segera mendaftarkan peralihannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian :
   a. Mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah Karena pewarisan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 di kota Semarang.

b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang menyebabkan pemegang hak milik atas tanah karena pewarisan tidak segera mendaftarkan peralihannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris

2. Manfaat Penelitian :

a. Untuk Pemerintahan Daerah khususnya Kantor Pertanahan Kota Semarang, bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam mengatasi hambatan yang berhubungan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

b. Untuk menambah perkembangan ilmu pengetahuan khususnya Hukum Agraria mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

D. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang mencari, menafsirkan dan membuat kesimpulan yang berdasarkan kenyataan atau fenomena yang terjadi di dalam masyarakat.[3]

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran

[3] Ronny Hanitij soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 30.

tentang obyek yang diteliti, dalam hal ini adalah tentang tata cara dalam pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang obyektif dalam penelitian ini, maka di dalam mengumpulkan data-data untuk membahas permasalahan penulis mempergunakan dua sumber data, yaitu :

a. Data Primer : dilakukan dengan wawancara yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dalam penyusunan laporan, namun masih dimungkinkan adany variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dalam pelaksanaan wawancara tersebut.

b. Data Sekunder: dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli dan pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi-informasi dalam bentuk forman maupun data melalui naskah resmi yang ada.[4]

4. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian purposive non random sampling, yaitu penarikan sampel dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, yaitu subyek yang diambil sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung cirri-ciri yang

[4] *Ibid.*, hlm. 57.

terdapat pada populasi yaitu cirri-ciri yang berkaitan dengan judul skripsi yang penulis ambil.[5]

Responden yang akan dijadikan sampel dipilih satu orang dari bagian Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P dan PT) pada Kantor Pertanahan Semarang

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah secara kualitatif, yaitu suatu cara peelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yang dinyatakan oleh responden baik secara tertulis atau lisan juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

F. Sistematika Penulisan

Bad I yaitu pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, metodologi penelitian yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data tehnik pengambilan sampel dan analisa sistematika penulisan.

Bab II yaitu tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari tinjauan tentang pengertian hak milik atas tanah, pendaftaran tanah, dasar pengaturan pendaftaran tanah, tanah-tanah yang harus didaftarkan, Fungsi Pendaftaran Tanah dan sistem-sistem yang dipergunakan dalam pendaftaran tanah.

[5] *Ibid.*, hlm. 58.

Bab III yaitu tentang hasil penelitian dan pembahasan, yang terdiri dari tata cara pendaftaran tanah, hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah serta upaya dalam mengatasi hambatan tersebut.

Bab IV yaitu bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Untuk pengertian hak milik atas tanah telah diatur dalam pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

> Hak milik adalah hak turun-temurun terkuat terpenuh yang dapat dipenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Dari pernyataan diatas maka kita dapat mengetahui bahwa hak milik mempunyai sifat-sifat yang khusus dari hak-hak atas tanah lainnya,yaitu sifat turun-temurun,terkuat dan terpenuh.Sifat turun temurun artinya hak milik dapat diwariskan kepada generasi berikutnya dalam jangka waktu yang tidak ditentukan atau tidak terbatas.Sifat terkuat artinya bahwa hak milik dapat dijadikan induk atau dibebani hak-hak atas tanah lain.misalnya hak guna bangunan,hak gadai,hak pakai,hak sewa.Selanjutnya sifat terpenuh maksudnya adalah menunjukkan luasnya wewenang yang diberikan kepada subyek yang mempunyai hak milik yaitu tanah yang yang dipunya harus dipergunakan sipemilik sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya,misalnya untuk perumahan,pertanian,ataupun untuk perkebunan.Selain itu kata terkuat dan terpenuh juga bermaksud untuk membedakan hak milik dengan hak guna usaha,hak guna bangunan,hak pakai dan hak-hak tanah lainnya.

Disamping itu hak atas tanah juga memeperhatikan ketentuan pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi

sosial,yang berarti hak milik yang dipunyai seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi saja,tetapi juga harus memperhatikan kepentingan umum dan negara,bukan berarti kepentingan pribadi diabaikan berarti harus ada keseimbangan antara penggunaan untuk kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan negara.

a. Subyek Hak Milik Atas Tanah

Subyek hak milik atas tanah diatur dalam pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA yang menyatakan :

(1) Hanya warga negara indonesia dapat mempunyai hak milik.

Maksud ketentuan pasal ini adalah hanya warga negara indonesialah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah atau pada prinsipnya hanya warga negara indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik. Ini berarti mereka yang dwi kewarganegaraan asing tidak dapat mempunyai hak milik. Apabila ada warga negara asing yang mempunyai tanah dengan hak milik yang didapatnya karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan maka mereka berhak menjadi pemilik hak atas tanah tersebut,,tetapi kepemilikannya tidak untuk selamanya jadi jangka waktunya hanya satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut.Apabila dalam jangka waktu satu tahun yang bersangkutan tidak mengalihkan tanahnya yang telah memenuhi syarat-syarat sebagai subyek hak milik,maka dengan sendirinya hak tersebut hapus demi hukum dan tanahnya jatuh pada negara.Dan ketentuan ini dapat dilihat dalam pasal 21 ayat (3) UUPA

Selain WNI yang dapat menjadi subyek hak milik badan-badan hukum tertentu juga dapat menjadi subyek hak milik atas tanah dan sebagaimana diatur dalam pasal 21 ayat (2) UUPA yang menyebutkan :

Oleh pemerintah ditetapkan badan–badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syaratnya.

Untuk menetapkan badan-badan hukum yang berhak mempunyai hak milik,oleh pemerintah dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Adapun badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian.
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri pertanian atau agraria setelah mendengar menteri agama.
4. Badan-badan sosial,yang ditunjuk oleh menteri pertanian agraria setelah mendengar menteri kesejahteraan sosial.

b. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Terjadinya hak milik atas tanah menurut pasal 22 UUPA adalah sebagai berikut:

1. Menurut hukum adat.

   Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat antara lain dalam hubungan hak ulayat. Dalam hukum adat seseorang anggota msyarakat

hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayang masyarakat hkum adat itu dengan persetujuan Kepala Adat.hutan yang dibuka itu,kemudian lambat laun dapat menjadi Hak milik yang membukanya itu.

2. Terjadinya Hak Milik Dengan Penetapan Pemerintah.

   Yaitu pemerintah memberikan Hak Milik Atas Tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara,berdasarkan suatu permohonan.Selain memberikan Hak Milik yang baru sama sekali juga dapat memberikan Hak Milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada,umpamanya Hak Guna Usaha,Hak Guna Bangunan,Hak Pakai.

3. Ketentuan Undang-undang.

   Yaitu hal ini dapat terjadi karena ketentuan-ketentuan undang-undang.hal ini terjadi karena Konversi,sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan Konversi (kedua: pasal 1 ayat 1 dan pasal II ayat 1). Menurut ketentuan tersebut,beberapa hak atas tanah yang ada sebelumnya diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA,hak hak dimaksud dapat dikonversi menjadi Hak Milik apabila yang mempunyai hak itu memenuhi syarat untuk mempunyai Hak milik menurut UUPA.

c. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.Hak Milik dapat beralih maksudnya hak milik itu berpindah dari seseorang kepada orang lain

karena peristiwa hukum misalnya pemegang hak milik meninggal dunia dengan sendirinya tanah tersebut akan beralih kepada ahli warisnya. sedangkan kata dialihkan maksudnya adalah berpindahnya hak milik pada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja dengan maksud agar pihak lain untuk selanjutnya memperoleh sekaligus menguasai hak itu,misalnya jual beli, hibah, tukar menukar.

d. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.

Hapusnya hak milik atas tanah terdapat dalam pasal 27 UUPA yang berbunyi:

1. Tanahnya jatuh pada negara

   a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA yang menyatakan:

      Untuk menjamin kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan dari rakyat,hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

   Oleh karena itu berdasarkan Pasal 18 UUPA dapat dilihat bahwa untuk dilaksanakanya pencabutan hak atas tanah harus memenuhi beberapa kriteria yaitu :

   1. Pencabutan hak atas tanah dilakukan bila kepentingan umum menghendakinya.

2. Pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan disertai ganti kerugian yang layak.
3. Pencabutan hak atas tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

Jadi dengan melihat kriteria-kriteria diatas maka dapat diketahui bahwa pencabutan hak atas tanah tidak dapat dilakukan dengan semena-mena oleh pemerintah, selain itu juga kriteria ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah yaitu pencabutan hak dapat dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat, misalnya memberikan ganti kerugian yang layak[6]

b. Karena penyerahan suka rela oleh pemiliknya.

Maksud penyerahan suka rela disini adalah agar hak atas tanah tersebut diberikan kepada pihak lain dengan atas tanah yang baru. Pemiliknya dilakukan melalui suatu proses didepan kantor pertanahan dan kemudian diperintahkan supaya dicatat penyerhan suka rela dalam buku tanahnya yang kemudian sertifikat tanahnya dikembalikan kepada kepala kantor pertanahan tingkat II.[7]

c. Karena ditelantarkan.

Hapusnya hak milik atas tanah disini mengandung bahwa tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan

---

[6] Boedi Harsono, UUPA, *Sejarah Isi dan Pelaksanaan*, Jilid 1 bagian pertama (Jakarta : Djambtan, 1971), hlm. 40.

[7] A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan konversi hak atas tanah menurut UUPA*, hlm. 104.

peruntukan dan tujuannya dan yang berhak menyatakan tanah tersrbut dalam keadaan terlantar adalah kepala BPN Propinsi atas usul Kanwil BPN propinsi menyatakan tanah tersebut dalam kedaan terlantar dan tanah itu akan kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.[8]

d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA.

Pada pasal 21 ayat (3) UUPA dinyatakan:

> Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan ,demikian pula warga negara indonesia yang mempunyai hak milik dan berlakunya undang-undang ini kehilangan hak itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak itu atau hilangnya kewarganegaran itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara,dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Sedangkan bunyi pasal 26 ayat (2) UUPA adalah sebagai berikut:

> Setiap jual beli, penukaran, penhibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung memindahkan hak milik kepada orang asing,

[8] Ibid, hlm. 40

kepada seseorang warga negara yang disamping kewarga negaraan indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum kecuali ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa pihak lain membebaninya. Tetap beralangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Maksud dari kedua pasal ini adalah tanahnya jatuh pada negara apabila seseorang mempunyai kewarganegaraan rangkap atau badan hukum yang tidak mempunyai hak atau tidak memenuhi syarat-syarat untuk mempunyai hak milik.

2. Tanahnya musnah.

   Dengan musnahnya tanah, berarti pemiliknya tidak dapat lagi memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya. Walaupun kejadian ini jarang terjadi ,misalnya longsornya tanah, terkikisnya tanah pada alur sungai.

B. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Sebelum dikeluarkan peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah yang baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, masalah pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dimana dalam pasal 1 dikatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan

oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peratuan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomr 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 1 dirumuskan bahwa, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susu serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan yang dimaksud pendaftaran tanah yang dalam pasal 19 ayat (1) UUPA itu ditegaskan lebih lanjut dalam ayat 2 yaitu:

1. Pemetaan pengukuran dan pembukuan tanah,yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak,batas dan luas tanah yang bersangkutan yang disebut Azas specialiteit.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perlihan hak hak tersebut.Termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atau pencatatan dari pada hak-hak lain(baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu.

Selain mengenai status dari pada tanahnya,pendaftarn ini memberikan keterangan.inilah yang disebut Azas Open Beaar Heid.

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak,yang menurut pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat).[9]

Adapun tujuan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah untuk mengetahui data-data yang ada sesuai dengan kenyataannya.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut ada 2 macam, yaitu:

1. Sertifikat sementara adalah sertifikat yang belum ada surat ukurannya (baru ada gambar situasinya), walaupun sifatnya fungsinya dan kekuatannya sama dengan sertifikat.
2. Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.[10]

Prof. Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia mengartikan pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa peng umpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpangan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan

[9] Boedi Harsono, *UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya, hlm. 3.*
[10] K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, hlm. 67.

kepastian hukum di bidang pertahanan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.[11]

Jadi menurut Prof. Boedi Harsono yang berpegang pada peraturan pendaftaran tanah yang baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang penyelenggaraannya merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah dan diperuntukkan bagi kepentingan rakyat, dimana kegiatannya berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar dan pengumpulan data yuridis yang kemudian digunakan untuk memperoleh kekuatan hukum dan hasilnya digunakan sebagai data bukti.

Bachtiar Effendi, SH, mengatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah yang berlaku.[12]

Dari uraian diatas dapat dikumpulkan sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Negara dan dilaksanakan oleh Pemerintah (dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Jawatan Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961)
2. Kegiatan dari pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis.

---

[11] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 72.
[12] Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm. 15.

Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas dan luas bisang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keteranagn mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Sedangkan data yuridis adalah keteranagn mengenai status hukum bidang tanah dan satuan ruamah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta badan-badan lain yang membebaninya.

3. Untuk jaminan kepastian hukum dari kegiatan pendaftaran tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti.

C. Dasar Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pengaturan tentang pendaftaran tanah ini dapat kita jumpai dalam pasal 19 ayat 1 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, pasal-pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pasal-pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta beberapa peraturan lain yang menjadi landasan hukum dalam masalah pendaftaran tanah.

1. Pasal 19 ayat 1 UUPA

   "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

   a. Pasal 1

      Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan

mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.

b. Pasal 7

Untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan :

- Daftar tanah;
- Daftar nama;
- Daftar buku tanah;
- Daftar surat ukur

c. Pasal 34 ayat 1, 2 dan 3

Biaya pendaftaran dan biaya pembuatan akta.

3. Peraturan-peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang "Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Pnyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah

c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang "Pendaftran Hak atas tanah kepunyaan bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada diatasnya serta penerbitan serti'fikatnya'.

d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang "Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah mengenai hak atas

tanah yang dipunyai dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada diatasnya".

4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

   a. Pasal 5

      Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

   b. Pasal 6 ayat 2

      Dalam melaksakan pendaftaran tanh, Kantor Pertanahn dibantu PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

   c. Pasal 10

      1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan

      2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah kabupaen / kotamadya.

   d. Pasal 11

      Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

e. Pasal 61 ayat 1

Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang "Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah"

a. Pasal 140

Dalam rangka penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanh diperguanakan daftar-daftar isian sebagaimana tercantum dalam lampiran peraturan ini sebagai berikut :

1. Daftar Isian Data Fisik
2. Daftar Isian Data Yuridis
3. Daftar Isian Bidang Tata Usaha

Daftar isian merupakan hasil penelitian alat-alat bukti yang dilakukan dengan cara pengumpulan dan penelitian data. Daftar isian data fisik berarti daftar yang memuat hasil pengumpulan dan penelitian tentang data fisik, daftar isian data yuridis merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis dan daftar isian bidang tata usaha merupakan hasil pengumpulan dan penelitian dari bidang tata usaha yang berisi tentang syarat-syarat maupun kelengkapan dalam pendaftaran.

D. Tanah-tanah yang Harus Didaftarkan

Objek Pendaftaran Tanah meliputi adalah hak atas tanah, hak atas tanah yang harus didaftarkan atau obyek dari suatu pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain adalah :

1.a. Hak milik menurut pasal 20 ayat 1 UUPA

hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang ats atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA.

b. Hak guna usaha menurut pasal 28 ayat 1 UUPA

hak guna usaha adalah untuk mengusahakan tanah tang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut pasal 19 (untuk waktu paling lama 25 Tahun), guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

c. Hak guna bangunan menurut pasal 35 ayat 1 UUPA

hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bengunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

d. Hak pakai menurut pasal 41 ayat 1 UUPA

hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan / memungut hasil dari tanah yang dikuasai Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau

dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

2. Tanah hak pengelolaan

   Tanah hak pengelolaan adalah tanah-tanah yang dikuasai dengan pengelolaan yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara kepada pemegang haknya.

3. Tanah wakaf

   Tanah wakaf adalah tanah-tanah Hak milik yang sudah diwakafkan.

4. Hak milik atas satuan rumah susun

   Satuan rumah susun menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Hak pemilikan atas satuan rumah susu ini disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang bersifat perorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun ang bersangkutan meliputi juga hak pemilikan bersama atas apa yang disebut "bagian bersama", "tanah bersama" dan "benda bersama".

5. Hak tanggungan

   Hak tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 1 adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

6. Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan yang oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Tanah Negara dapat diberikan kepada pihak lain, dengan sesuatu hak atas tanah. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan Negara, tetapi kewenagannya menjadi terbatas, sampai batas kewenanganyang merupakan isi hak yang diberikan.[13]

E. Fungsi Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai fungsi sangat penting. Baik bagi masyarakat maupun bagi Pemerintah / Negara. Dimana dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut berakibat dikeluarkannya sertifikat tanah sebagai surat tanda kepemilikan terhadap hak atas tanah tertentu.

Adapun fungsi pendaftaran tanah tersebut antara lain :

1. Fungsi pendaftaran tanah bagi masyarakat

Masyarakat yang mendaftarkan tanahnya akan mendapatkan sertifikat. Dimana sertifikat itu merupakan surat tanda hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 Huruf c UUPA (pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun

[13] Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 264.

dan tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam bukutanah yang bersangkutan. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomot 24 Tahun 1997 mengartikan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengnai data fisik data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sehingga dengan sertifikat tersebut pemegang hak atas tanah *memperoleh suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sekaligus juga dapat sebagai alat untuk membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak yang bersangkutan.* Sebagaimana bunyi dari pasal 32 ayat 2, bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dangan itikat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tiu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertahanan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

2. Fungsi pendaftaran tanah bagi Pemerintah / Negara

Pemerintah / Negara sebagai penyelenggara kegiatan pendaftaran tanah, maka dengan kegiatan tersebut pemerintah dapat dengan mudah *mengetahui dan memperoleh data yang diperlukan dalam rangka mengadakan perbuatan hukum mengenai masalah pertanahan serta dapat mengetahui semua tanah yang terdapat di wilayah tanah air yang telah didaftar sehingga dengan demikian akan dapat diketahui kepastian hukum yang jelas yaitu tentang tanah-tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum ataupun tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi-instansi lain.*

Fungsi lain dari penyelenggaraan kegiatan pendaftarn tanah ini adalah sebagai salah satu pemasukan bagi Pemerintahan / Negara. Dan dengan terselenggaranya pendaftaran tanah tersebut juga merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Dalam ayat kedua dari pasal-pasal 23, 32 dan 38 UUPA telah ditentukan bahwa pendaftaran yang dimaksud dalam pasal-pasal tersebut merupakan "alat pembuktian yang kuat ". Hal ini berarti bahwa pendaftaran tanah merupakan usaha untuk mendapatkan suatu tanda bukti yang dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat dalam rangka memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum mengenai masalah pertanahan.

F. Sistem-sistem Pendaftaran Tanah

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) telah meletakkan kewajiban Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada diseluruh Indonesia disamping bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 19 UUPA merupakan dasar hukum pokok dari pada program pendaftaran tanah di Indonesia yang kemudian mendapat pengaturan lebih lanjut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (mengantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) dan berbagai peraturan pelaksanaannya.

System pendaftaran tanah adalah merupakan suatu lembaga hukum yang telah lama dikenal dalam Hukum Perdata Barat. Disis persoalan tentang pendaftaran tanah mempunyai arti penting berkenaan dengan hak keperdataan seseorang dan bukan hanya sekedar suatu perbuatan administrasi belaka.[14]

Sehubungan dengan hal tersebut maka perlu untuk diketahui beberapa sistem yang dikenal mengenai masalah pendaftaran tanah, anatara lain yaitu :

a. Sistem negatif

Sebagaimana disebutkan diatas bahwa sistem pendaftaran tanah antara lain adalah system negatif., system positif dan system torrans, maka dibawah ini akan penulis kutipkan beberapa pendapat tentang pengertian system negatif, yaitu

[14] Abdurrahman, *Beberapa Askepta Tentang Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm. 90.

Dalam system negatif jaminan lebih kuat diberikan kepada pemilik dimana seorang pemilik dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari orang yang namanya terdaftar pada buku tanah dalam hal terjadinya suatu kesalahan atau kehilangan dalam pendaftaran sehingga terdaftarnya nama seseorang dalam buku tanah atas daftar mana tidak mutlak menunjukkan bahwa ia adalah pemilik daripada tanah yang yang bersangkutan. Cirri pokok dari site mini adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah sekalipun ia beritikad baik.[15]

Ciri pokok system negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya hanyalah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak.[16]

Menurut system negatif bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar samapai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka pengadilan.[17]

b. Sistem Positif

Menurut system positif bahwa suatu sertifikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang mutlak serta satu-satunya tanda bukti hak atas tanah.[18]

---

[15] Ibid, hlm. 2.
[16] Mariam Darus Badrulzaman, *Bab-bab Tentang Hypotheek*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm. 44.
[17] Bacthiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm. 49
[18] Ibid, hlm. 48.

Ciri pokok system positif adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak. System ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.[19]

Menurut system positif segala apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah merupakan suatu hal yang bersifat mutlak dan surat dimaksud adalah merupakan alat bukti yang mutlak.[20]

c. Sistem torrens

System torrens sebenarnya lebih dekat dengan system positif bila dibandingkan dengan system negatif. Dalam pelaksanaan system torrens ini maka setiap ibukota daerah diadakan kantor pendaftaran tanah. Setiap hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan salinan daripada buku tanah yang dinamakan sertifikat diserahkan kepada pemilik, sertifikat ini berlaku sebagai alat bukti yang sempurna didalam hukum dan tidak bisa diganggu gugat.[21]

Disetiap ibukota daerah disediakan kantor pendaftaran tanah, yang diasuh oleh pejabat pengadilan. Setiap hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan salinan (duplikat) buku tanah yang dinamakan sertifikat kepada pemilik, sertifikat ini berlaku sebagai alat bukti yag sempurna (volledigbewis) didalam hukum dan tidak dapat diganggu gugat.

---

[19] Mariam Darus Badrulzaman, *Op. Cit.* hlm. 45.
[20] Abdurrahman, *Op. Cit*, hlm. 45.
[21] Ibid, hlm. 94.

Menurut John Salindeho dalam bukunya Manusia, Tanah, Hak dan Hukum dikatakan bahwa asas negatif adalah memberikan perlindungan terhadap pemilik yang "terdaftar" (tercantum dalam buku tanah). Jadi bukunya sertifikat yang menentukan hak suatu pihak atau seseorang atas tanah, melainkan hubungan hukum antara pihak / orang dengan tanah. Kekuatan sertifikat itu ditopang oelh hubungan hukum dimaksud.

Prof. Boedi Harsono dalam bukunya, Hukum Agraria Indonesia mebedakan sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta ("registration of deeds") dan sistem pendaftaran hak ("registration of titles", Title dalam arti hak).

Dalam sistem pendaftaran akta maka akta-akta yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Dalam sistem pendaftaran hak maka yang didaftar adalah hak atas tanah, sedang aktanya sebagai sumber data.

Sistem pendaftaran hak disebut juga sistem Torrens yang merupakan sistem baru yang diciptakan oleh Robert Richard Torrens dimana sistem ini lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan title-search pada akta-akta yang ada.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap mempertahankan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa sistem publikasi yang dipergunakan adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti-hak yang beraku sebagai alat pembuktian yang kuat, seprti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan di Negara Indonesia, baik menurut UUPA, PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 adalah sama yaitu mengunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum /Informasi Dasar Kota

1) Administrasi

Daerah otonomi Kota Semarang yang juga sebagai Ibukota Propinsi Jawa Tengah terletak di pantai utara Pulau Jawa dengan luas wilayah 373,70 Km^2. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal, sebelah timur dengan Kabupaten Demak, sebelah selatan dengan Kabupaten Semarang, sebelah Utara dibatasi oleh Laut Jawa dengan panjang garis pantai 13,6 Km.

Kota Semarang mempunyai ciri khusus karena daerahnya terdiri dari laut, pantai, dataran rendah dan perbukitan. Adapun perincian luas masing-masing kecamatan serta jumlah kelurahan di Kota Semarang dapat dilihat pada Tabel 2.1. sebagai berikut :

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

Tabel 1

Administrasi Kota Semarang

No	Kecamatan	Kelurahan	Luas(Ha)	%
1	Mijen	14	6.215,25	16,63
2	Gunungpati	16	5.399,09	14,45
3	Banyumanik	11	2.513,06	6,72
4	Gajahmungkur	8	764,98	2,05
5	Semarang Selatan	10	848,05	2,27
6	Candisari	7	555,51	1,49
7	Tembalang	12	4.420,00	11,83
8	Pedurungan	12	2.072,00	5,54
9	Tembalang	12	2.738,44	7,33
10	Gayamsari	7	549,47	1,47
11	Semarang Timur	10	770,25	2,06
12	Semarang Utara	9	1.133,28	3,03
13	Semarang Tengah	15	604,99	1,62
14	Semarang Barat	16	2.386,71	6,39
15	Tugu	7	3.129,35	8,37
16	Ngalian	10	3.269,98	8,75
	Jumlah	177	37.370,39	100,00

Sumber: Semarang dalam angka 2003.

2) Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah adalah pencerminan kegiatan masyarakat, sebagai gambaran ruang hasil jenis usaha dan tingkat teknologi, jumlah manusia dan keadaan fisik daerah. Atas dasar hal tersebut, pola penggunaan tanah akan mencirikan kegiatan masyarakat yang mendiami daerah yang bersangkutan.

Secara garis besar penggunaan tanah di Kota Semarang dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Penggunaan tanah Rural/Pedesaan yang meliputi penggunaan tanah sawah, tegalan, kebun campur, tambak dan perkebunan, yang tersebar pada bagian Selatan Semarang di Kecamatan Gunungpati, Mijen.
2. Penggunaan tanah Urban/Perkotaan yang meliputi penggunaan tanah perumahan, perekonomian, jasa, perdagangan, industri dan lain sebagainya, yang tersebar di bagian Utara Kota Semarang, yang meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Utara, Semarang Timur, Semarang Barat, Semarang Selatan, Gayamsari, Genuk, Tugu dan Pedurungan.

Sebagai Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang mempunyai banyak fungsi antara lain sebagai Pusat Pemerintahan, Pusat Perdagangan, Pusat Pendidikan, Industri dan lain-lain. Adapun penggunaan tanah di Kota Semarang terdiri dari :

1. Perumahan	: 33,70%
2. Kebun campur	: 13,47%
3. Tegalan	: 15,77%
4. Hutan	: 3,69%
5. Sawah	: 12,96%
6. Tambak	: 6,96%
7. Industri	: 1,26%

8. Perusahaan : 2,42%

9. Jasa : 1,52%

10. Penggunaan lain-lain

(Jalan, Sungai, Tanah kosong) : 8,25%

I. Kondisi Geografis dan Topografis

a. Kondisi Geografis

Kota Semarang terletak pada dataran yang berupa daerah perbukitan disebelah Selatan dan Laut Jawa di sebelah Utara, terletak diantara garis bujur 109^0 35^1 BT dan 110^0 50^1 BT dan diantara garis lintang $6^0 50'$ LS dan $7^0 10'$ LS. Luas wilayah Kota Semarang adalah sekitar 370 km^2.

Karakteristik Iklim

Kota Semarang terletak di bagian utara Pulau Jawa, dimana iklim dipengaruhi oleh angin muson yang menyebabkan 2 musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau.Curah hujan tahunan rata-rata berkisar 2.482 mm, berdasar dari stasiun BMG Semarang. Suhu udara berkisar 23^0 C dan 24^0C dan suhu tahunan rata-rata berkisar 27^0 C. Kelembaban udara berkisar 70 % dan 8 4^0, dengan rata-rata 77%.

b. Kondisi Topografis

Topografi Kota Semarang terdiri dari daerah pantai, dataran rendah dan perbukitan. Adanya daerah-daerah tersebut menjadikan Kota Semarang memiliki wilayah yang disebut sebagai kota bawah dan kota

atas. Topografi Kota Semarang menunjukkan adanya berbagai macam kemiringan dan tonjolan (relatif) kemiringan antara 0% sampai 2% (0 - 2%), sedangkan dibagian selatan yang merupakan daerah dataran tinggi memiliki kemiringan yang sangat bervariasi, yaitu antara 2 - 40%. Dataran pantai mempunyai ketinggian antara 0 – 0,75 m dpl dan meliputi sekitar 1% dari wilayah Kota Semarang. Daerah Simpanglima dan pusat kota mempunyai ketinggian antara 0,75 – 3,50 m dpl, dari perbukitan atau dataran tinggi yang meliputi kawasan Jatingaleh, 259 m dpl dengan luas sekitar 60%. Diantara kawasan perbukitan tersebut wilayah Gunungpati sebelah barat merupakan kawasan tertinggi di wilayah Kota Semarang. Selain itu terdapat juga kawasan tanah bergerak.

c. Kondisi Demografis

Berdasarkan hasil registrasi penduduk tahun 2002, jumlah penduduk Kota Semarang tercatat sebanyak 1.350.005 jiwa dengan pertumbuhan tahun 2001 sebesar 2,09%. Pertumbuhan tersebut berasal dari tambahan penduduk secara alamiah (kelahiran) dan migrasi.

Tabel 2

Jumlah Penduduk menurut Jenis Kelamin Tahun 2003

No	Kecamatan	Jumlah		Total
		Laki	Perempuan	
1	Mijen	19,516	19,327	38,843
2	Gunungpati	28,979	29,151	58,130
3	Banyumanik	53,977	52,857	106,834

4	Gajahmungkur	29,283	29,199	58,482
5	Semarang Selatan	42,123	41,980	84,103
6	Candisari	39,106	39,230	78,336
7	Tembalang	53,084	53,006	106,090
8	Pedurungan	70,237	71,458	141,695
9	Genuk	32,427	31,447	63,904
10	Gayamsari	31,680	32,424	64,104
11	Semarang Timur	41,135	42,909	84,044
12	Semarang Utara	59,412	63,517	122,929
13	Semarang Tengah	37,306	39,504	76,810
14	Semarang Barat	74,264	74,489	148,753
15	Tugu	12,203	12,197	24,400
16	Ngaliyan	46,300	46,248	92,548
	Jumlah	**671,032**	**678,973**	**1,350,005**

Sumber :Kota Semarang dalam angka 2003

B. **Gambaran Umum Responden**

Responden pada penelitian ini berjumlah 53 orang yang dibagi dalam 2 kelompok yaitu:

1. Terdiri dari para pemegang Hak atas tanah (45 orang)
2. Terdiri dari Kepala Desa / Kelurahan, Pegawai Kantor Pertanahan dan Notaris-PPAT

1. Jenis kelamin

Tabel 3

Jenis Kelamin Responden

No.		Jumlah			
	Jenis Kelamin	**KelompokA**	**%**	**KelompokB**	**%**
1.	Laki-laki	42	93	5	83
2.	Perempuan	3	7	1	17

Sumber : Diolah dari berbagai data penelitian pada tanggal 15 Maret 2004

Dari responden pemegang Hak atas tanah dari kelompok A sejumlah 45 orang, 42 adalah berjenis kelamin laki-laki atau sekitar 93 % dan sisanya yaitu 3 orang taasu sekitar 7 % berjenis kelamin perempuan.

Responden dari kelompok B yang terdiri dari Kepala Desa / Kelurahan dan Pegawai Kantor Pertanahan, serta Notaris-PPAT yang berjenis kelamin laki-laki sebanyak 5 orang / sekitar 83 % dan sisnya 1 orang / sekitar 17 % berjenis kelamin perempuan.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

2. Umur Responden

Untuk mengetahui kelompok umur responden dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel 4

Kelompok Umur Responden

No.	Umur	jumlah		Prosentase	
		Kel. A	Kel. B	Kel. A	Kel. B
1.	<25 Tahun	1	-	2	0
2.	26 – 35 Tahun	7	-	16	0
3.	36 – 45 Tahun	12	1	27	17
4.	46 – 55 Tahun	21	5	47	83
5.	56 Keatas	4	-	8	0
	Jumlah	**45**	**6**	**100**	**100**

Sumber: Diolah dari berbagai data penelitian pada tanggal 16 maret 2004

Dari tabel 4 tentang umur responden antara 46 sampai dengan 55 tahun paling banyak yaitu 12 orang/ sekitar 47 % sedangkan kelompok B yaitu usia Kepal Kantor, Kepala Seksi, Kades/ kelurahan, Notaris-PPAT menunjukkan gejala yang sama yaitu terbanyak adalah pada usia antara 46 sampai dengan 55 tahun yaitu sebanyak 5 orang / sekitar 83 %. Responden kelompok A paling sedikit pada usia kurang dari 25 tahun yaitu sebanyak 1 orang/ sekitar 2 % dan kelompok B paling sedikit pada usia 36 sampai dengan 45 tahun yaitu sebanyak 1 orang/ sekitar 17 %. Jika dilihat dari segi umur para responden, maka semua telah memenuhi persyaratan kedewasaan yaitu diatas 21 tahun.

3. Pendidikan responden

Tingkat pendidikan responden bervariasi, untuk kelompok responden A mulai dari tamat sd sampai dengan tingkat sarjan, sedangkan untuk kelompok responden B tingkat pendidikan bervariasi dari tamat SLTA sampai pasca sarjana. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5

Tingkat Pendidikan Responden

No.	Pendidikan	KelompokA		KelompokB	
		Jumlah	%	Jumlah	%
1	Tidak tamat SD	-	0	-	0
2	Tamat sd	18	40	-	0
3	SLTP	14	31	-	0
4	SLTA	12	27	-	0
5	Perguruan tinggi	1	2	5	83
6	Pasca sarjana	-	0	1	17
	Jumlah	**45**	**100**	**6**	**100**

Sumber: Diolah dari berbagai data penelitian pada tanggal17 Maret 2004

Dalam tabel 5 tersebut di atas terlihat bahwa tingkat pendidikan para pemegang hak atas tanah (kelompok A) kebanyakan masih rendah yaitu 18 orang/ sekitar 40% tamat SD, untuk tamatan SLTA adalah 12 orang/ sekitar 27%. Responden dan kelompok B yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala seksi, Kades/ kelurahan terlihat sebagian besar yaitu 5 orang/ sekitar 38% berpendidikan perguruan tinggi, sedangkan tamatan SLTA hanya 1

orang/ sekitar 17%. Menurut penjelasan Kepala Kantor Pertanahan di isi oleh sarjana-sarjana yang terlatih di bidang masing-masing.

4. Pekerjaan Responden

Jenis pekerjaan responden pemegang status tanah kelompok A terdiri dari PNS/TNI-POLRI, pegawai Swasta, Petani, Wiraswasta, Pensiunan PNS/TNI-POLRI serta ibu rumah tangga untuk jenis pekerjaan responden kelompok B bervariasi karena terdiri dari pejabat Kantor Pertanhan Kabupaten Semarang, Notaris-PPAT Kabupaten Semarang serta Kades / Kelurahan di wilayah dan lokasi penelitian untuk lebih jelasnya dalam di lihat pada tabel berikut ini :

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

Tabel 7

Luas Tanah Yang Dimiliki Oleh Responden

No.	Luas Tanah (M^2)	Jumlah	%
1.	<- 500	7	16
2.	501 – 1000	14	31
3.	1001 – 1500	19	42
4.	1501 – 2000	4	9
5.	>2000	1	2
	Jumlah	**45**	**100**

Sumber : Diolah dari berbagai data penelitian pada tanggal *22 Maret 2004*

Dari tabel 7 tersebut di atas terlihat bahwa sebagian besar responden memiliki tanah seluas 1001 – 1500 M^2 yaitu sebanyak 19 orang/ sekitar 42 %, sedangkan selebihnya berturut-turut sebanyak 14 orang/ sekitar 16 % memiliki luas tanah < dari 500 M^2, sebanyak 4 orang/ sekitar 9 % memiliki luas tanah antara 1500 – 2001 M^2 dan yang paling sedikit adalah responden seperti yang terlihat pada tabel diatas adalah relatif luas, hal ini terjadi karena responden yang menjadi penelitian terbanyak tanah pertanian.

6. Riwayat Pemilikan Tanah

Riwayat pemilikan tanah yang dipunya oleh responden terbanyak adalah berasal dari jual beli, kemudian disusul berturut-turut berasal dari warisan dan hibah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 8

Riwayat Pemilikan Tanah Responden

No.	Riwayat Pemilikan	Bentuk Akta	
		Jumlah	**%**
1.	Jual Beli di bawah tangan	22	49
2.	Hibah di bawah tangan	8	18
3.	Warisan di bawah tangan	12	27
4.	Jual beli melalui PPAT	2	4
5.	Hibah melalui PPAT	1	2
6.	Warisan melalui PPAT	0	0
	Jumlah	45	100

Sumber : Diolah dari berbagai data penelitian pada tanggal *23 Maret 2004*

Dari tabel tersebut di atas terlihat bahwa kepemilikan tanah yang mempunyai responden adalah terbanyak dari peralihan hak di bawah tang sebanyak 42 responden/ sekitar 94 %, sedangkan selebihnya sebanyak 3 responden/ sekitar 6 % riwayat pemilikan tanahnya berbentuk akta PPAT.

Tabel 9

Alasan Responden Mendaftar Tanahnya

No.	Alasan	Frekwensi	Prosentase
1	Kepastian hukum	5	50%
2	Jaminan hutang di Bank	5	50%
	Jumlah	**10**	**100%**

Sumber data : Diolah dari berbagai data penelitian pada tanggal *29 Maret 2004*

Bedasarkan tabel 9 dapat diuraikan bahwa 35 responden yang telah mendaftarkan tanahnya dengan alasan untuk menjamin kepastian hukum

supaya memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat agar tidak ada permasalahan di kemudian hari.

Mereka mengetahui bahwa peralihan hak milik atas tanah diperoleh melalui jual beli harus didaftarkan pada waktu mereka melaksanakan transaksi jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT yaitu dari penjelasan PPAT tersebut. Oleh karena itu setelah mereka melaksanakan transaksi jual beli di hadapan PPAT maka mereka segera mendaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan.

Hal ini juga dikarenakan mereka merasakan manfaat dan pentingnya sertifikat bagi diri sendiri dan anak cucunya terhadap pihak lain apabila ada permasalahan dikemudian hari, karena sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Sedangkan 10 responden yang telah mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan untuk dijadikan hutang di Bank. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan tujuan untuk mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak sebagian jaminan hutang di Bank biasanya merupakan alasan para pedagang/swasta. Hal ini dikarenakan pedagang memerlukan modal untuk berdagang dan modal tersebut dapat diperoleh dengan meminjam dari Bank dan pihak Bank bersedia memberikan pinjaman dengan jaminan sertifikat atas nama pemohon.

Sedangkan alasan yang dikemukakan oleh responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli hanya sampai di hadapan PPAT akan tetapi tidak didaftarkan dapat dilihat pada tabel 10.

Tabel 10

Alasan Responden Tidak Mendaftarkan Tanahnya

No.	Alasan	Frekwensi	Prosentase
1	Biaya / ekonomi	20	57%
2	Jangka waktu tidak terbatas	10	29%
3	Tidak ada sanksi	5	14%
	Jumlah	**35**	**100 %**

Sumber data : *Diolah dari berbagai data penelitian pada tanggal 30 Maret 2004*

Berdasarkan tabel 10 dapat dikemukakan alasan-alasan responden yang belum melaksanakan peralihan hak milik atas tanah yakni 25 responden yang tidak mendaftarkan haknya dengan alasan karena tidak mampu membiayai pendaftaran peralihan hak tersebut meskipun sudah dibuatkan akta jual beli oleh PPAT dan mereka menunda waktu pendaftaran tersebut untuk menyiapkan biaya pendaftaran peralihan seanjutnya.

Karena ketidakmampuan ekonomi orang tersebut membuat mereka beranggapan bahwa biaya pendaftaran peralihan hak yang sesuai dengan peraturan yang berlaku mereka juga harus membayar pungutan Desa / Kelurahan yang dikenal dengan istilah uang leges, apalagi bila mereka dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tidak dilakukan

sendiri tetapi melalui perantara orang lain berarti mereka harus memberi uang jasa orang tersebut.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan di Semarang

Untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah pewarisan dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Pendaftaran tanah yang belum bersertifikat

   Dimana untuk hal ini tidak bisa dilakukn karena tanah yang akan didaftarkan belum bersertifikat. Maksud dari sertifikat ini adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu. Bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

   Dan untuk dapat melaksanakan peralihan hak milik atas tanah pewarisan maka tanah itu harus disertifikatkan dengan syarat:

   a. Mempunyai surat bukti kepemilikan pewaris
   b. Akte jual beli dari pewaris yang lama
   c. Surat bukti kematian dari Kelurahan
   d. Fatwa waris dari pewaris

   Syarat-syarat tersebut diserahkan ke kantor pendaftaran tanah (seksi pendaftaran tanah / pengurusan hak) dengan membawa akte asli dan lampiran-lampirannya. Para ahli waris kemudian mengisi surat pemberitahuan.

Setelah menerima berkas surat-surat ahli warsi, seksi pendaftaran tanah akan melakukan pengukuran dan pemetaan untuk membuat gambar situsi.

Proses selanjutnya seksi pendaftaran tanah / pengurusan hak atas tanah melakukan "Pengumuman" yang ditempatkan di kanor pendaftaran tanah dan kecamatan. Pengumuman itu dipasang selama 2 bulan, apabila dalam waktu dua bulan itu tidak ada yang mengajukan keberatan maka permohonan pewaris dikabulkan maka dikeluarkan surat keputusan.

Berdasarkan surat keputusan itu dibuatlah buku tanahnya sesuai dengan ahli warisnya. Dimana buku tanah itu dimuat nama pemilik tanah dan jenis haknya.

Salinan buku tanah serta surat ukur tanah itu , dengan jilid menjadi satu diberi kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Peraturan Menteri itulah "Sertifikat" yang diberikan kepada ahli waris.

2. Pendaftaran tanah pewarisan yng bersertifikat

Pendaftaran peralihan hak milik pewarisan ini dapat dilaksanakan karena telah bersertifikat dimana dapat langsung didaftarkn melalui badan pertanahan dengan cara :

Memberikan sertifikat itu ke:

Loket I	:	Pengecekan sertifikat.
Loket II	:	Loket balik nama
Loket III	:	Pembayaran.

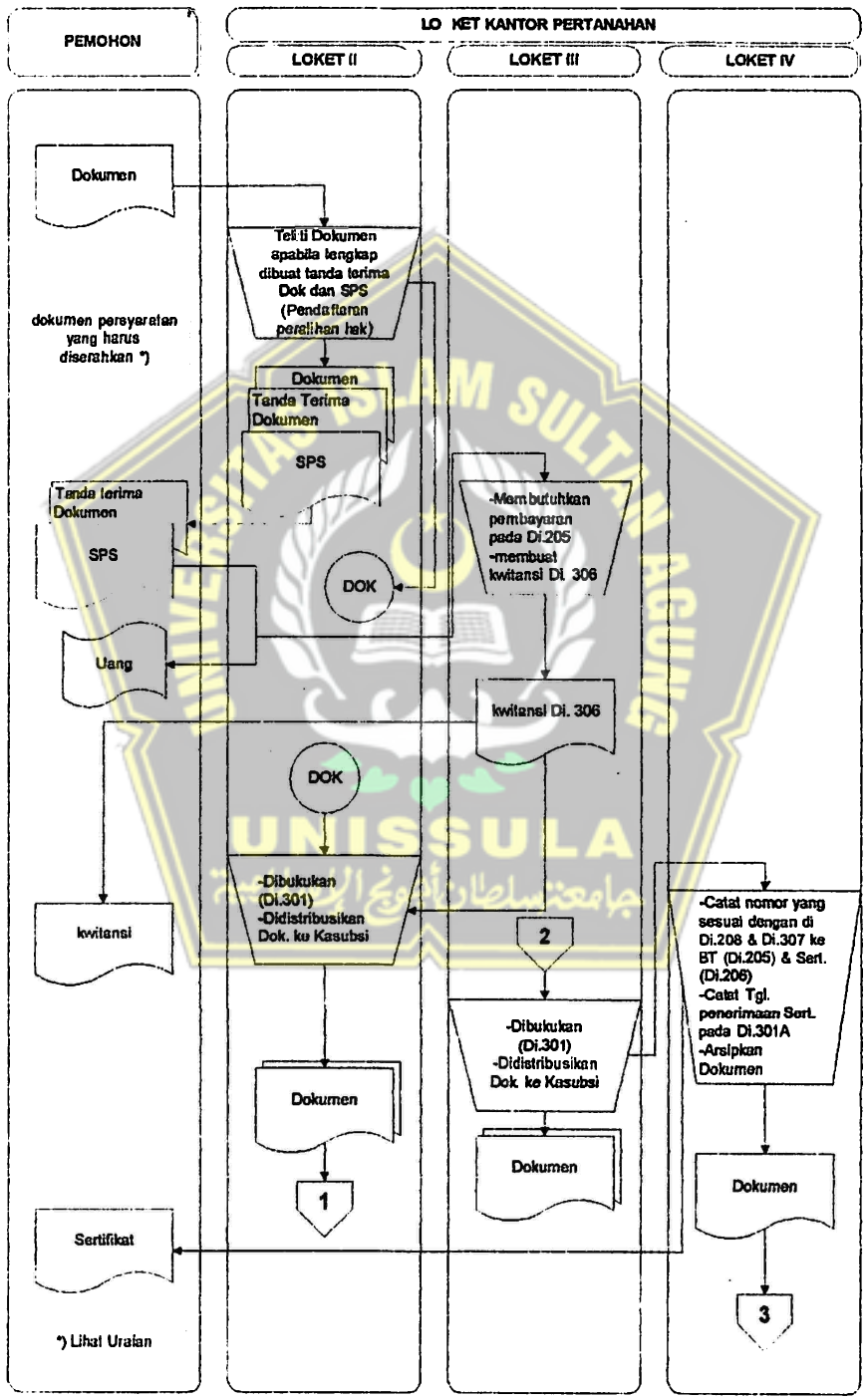
Diaman pembayaran ini meliputi:

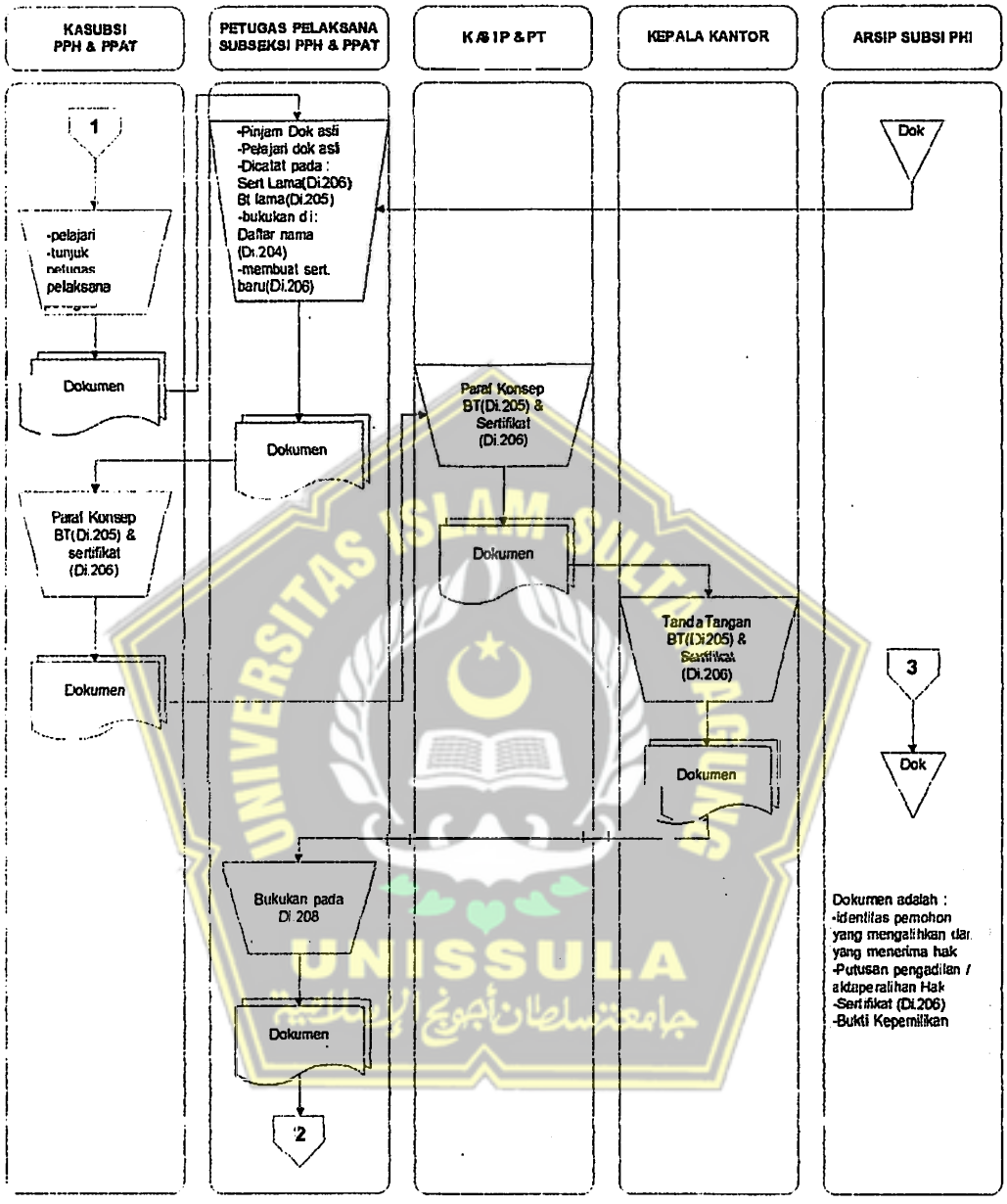
- Biaya pendaftaran : Rp. 25.000,-
- Biaya pengukuran perbidang tanah untuk 2 orang : Rp. 400.000,-
- Biaya pembuatan akte untuk 2 orang : Rp. 500.000,-
- Pendaftaran ke BPN untuk 2 sertifikat : Rp. 100.000,-
- Pengambilan sertifikat untuk 2 sertifikat : Rp. 50.000,-

Loket IV : Untuk pengambilan sertifikat.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

Bagan alir kegiatan pendaftaran hak karena akta PPAT / lelang/ warisan / putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/ merger.




KASUBSI PPH & PPAT
PETUGAS PELAKSANA SUBSEKSI PPH & PPAT
KASIP & PT
KEPALA KANTOR
ARSIP SUBSI PHI
1
-pelajari
-tunjuk petugas pelaksana
Dokumen
Paraf Konsep BT(Di.205) & sertifikat (Di.206)
Dokumen
-Pinjam Dok asli
-Pelajari dok asli
-Dicatat pada :
Sert Lama(Di.206)
Bt lama(Di.205)
-bukukan di :
Daftar nama (Di.204)
-membuat sert. baru(Di.206)
Dokumen
Bukukan pada Di 208
Dokumen
2
Paraf Konsep BT(Di.205) & Sertifikat (Di.206)
Dokumen
Tanda Tangan BT(Di205) & Sertifikat (Di.206)
Dokumen
Dok
3
Dok
Dokumen adalah :
-identitas pemohon yang mengalihkan dan yang menerima hak
-Putusan pengadilan / aktaperalihan Hak
-Sertifikat (Di.206)
-Bukti Kepemilikan

Uraian bagan alir pendaftaran perlihan hak karena akte PPAT / lelang/ warisan/ putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/ merger :

Kegiatan pendaftaran peralihan hak, merupakan suatu perbuatn hukum (peralihan hak karena akta PPAT, lelang, warisan, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/ merger).

Pemohon membawa dokumen yang menjadi persyaratan, adalah :

Surat pemberitahuan dari PPAT (kalau peralihn haknya mellui PPAT) yang terdiri dari :

1. Surat permohonn yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasanya.
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengjukan permohonan bukan penerima hak.
3. Identitas pemohon yang menerima hak (fotokopy KTP dengan mengajukan aslinya).
4. Identitas pemohon yang mengalihkan hak (fotokopy KTP dengan menunjukkan aslinya).
5. Sertifikat HAT / bukti kepemilikan.
6. Putusan / pengadilan atau akta peralihan hak.
   - Akta jual beli
   - Akta hibah
   - Akta tukar menukar

- Akta pemasukan ke dalam perusahaan
- Akta pembagian hak bersama
- Kutipan risalah lelang disertai bukti pelunasan harga pembelian
- Akta merger

7. Bukti pelunasan PBB, disertai NOJP.
8. Ijin peralihan hak (apabila menurut ketentuan diperlukan ijin PH)
9. Bukti pelunasan PPh(apabila diperlukan)
10. Buktipelunasan BPHTB (apabila diperlukan).

1. **Loket II (petugas teknis):**

   Menerima dokumen, dibuatkan tanda terima dokumen dan SPS (Surat Peintah Setor) sesuai dengan jenis pekerjaannya berdasarkan daftar biaya pendaftaran tanah. SPS dibawa pemohon untuk dibayar di lket III (BKP).

2. **Petugas Loket III (BKP) :**

   Pemohon membayar SPS-nya dan petugas Loket III membukukan pembayaran pada Di.305 membuat kuitansi (Di.306) yang disampaikan kepada pemohon dan meneruskan salinan Di.306 itu kepada Loket II (petugas teknis) kembali.

3. **Petugas Loket II** (petugas teknis):

   - Membukukan permohonan di Di.301.

- Meneruskn dokumen ke kasubsi PPH dan PPAT.

4. **Kasubsi PPH dan PPAT:**

   - Meneliti
   - Membuat disposisi : menunjukkan petugas pelaksana untuk mengolahnya dan meneruskannya ke petugas pelaksana

5. **Petugas pelaksana melakukan:**

   - Mengecek dokumen lama sertifikat (Di.206) dengan BT (Di.205)-nya.
   - Pelajari akta PPAT-nya (Identitas komparan dsb) : Tuliskan nama pembeli di BT (Di.205) lama dan coret nama penjual (pemilik lama)
   - Buat konsep sertifikat (Di.206) dan BT (Di.205) atas nama Pemilik baru (coret pemilik lama dan tulis nama pemilik baru)
   - Buat daftar nama (Di.204)
   - Lakukan pencatatannya di sertifikat (Di.206) lama

   Seluruh dokumen dikirimkan ke Kasubsi PPH dan PPAT.

6. **Kasubsi PPH 7 PPAT:**

   - Meneliti seluruh pekerjaan petugas pelaksanaan
   - Membubuhkan paraf di sertifikat (Di.206) dan BT (Di.205), dan meneruskannya ke Kasi P dan PT

7. **Kasi P dan PT:**

   - Meneliti ulang seluruh dokumen
   - Membubuhkan paraf pada sertifikat (Di.206) dan BT (Di.205) dan meneruskannya kepada kepala Kantor.

8. **Kepala Kantor:**

   - Meneliti akhir kali keseluruhan dokumen
   - Menandatangani BT (Di.205) dan sertifikat (Di.206) dan meneruskannya kepada Petugas pelaksana PPH dan PPAT.

9. **Petugas Pelaksana:**

   - Membukukan Di.208 dan meneruskan ke Loket III (BKP).

10. **Loket II (BKP) :**

    - Membubuhkan Di.307 dan meneruskan dokumen ke Loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat).

11. **loket IV (Petugas yang menyerahkan sertifikat) :**

    - Catat No. dari Di.208 dan Di.307 pada BT (Di.205) dan sertifikat (Di.205),
    - Bukukan di Di.301A tanggal penerimaan sertifikat oleh pemohon, dengan menyebukan Nomor Di.301, serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian Arsip.
    - Update buku Di.301

CATATAN:

Akte PPAT harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja, sejak ditanda tanganinya akta tersebut (Pasal 40 PP.24/1997)

Pasal 40 PP. 24 / 1997:

(1). Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2). PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat 1 kepada para pihak yang bersangkutan.

D. Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Semarang

Pelaksanaan pendaftaran tanah di kota Semarang dalam menjamin kepastian hukum tidak terlepas dari hambatan yang timbul dalam prakteknya walaupun hambatan yang timbul tidak berat, namun perlu mendapatkan perhatian dalam penyelesaiannya.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran di kota Semarang antara lain datang dari :

1. Pihak pemerintah

Hambatan yang yang sampai sekarang masih perlu mendapat perhatian yang serius dari pihak-pihak yang bersangkutan antara lain :

a. Keterbatasan tenaga pelaksana / tenaga teknis yang ada dibandingkan dengan jumlah pekerjaan yang banyak dan volume pekerjaan yang tinggi.
b. Keterbatasan fasilitas / peralatan yang ada misalnya komputer, alat pengukur dan lain sebagainya.
c. Kurangnya penerangan yang diberikan kepada masyarakat mengenai masalah pendaftaran tanah karena terbentur pada masalah tenaga dan biaya.
d. Faktor-faktor yang terbatas dari pemerintah mengakibatkan belum terwujudnya asas pemerataan karena tidak semua wilayah dapat dilakukan pendaftran tanah secara massal melalui anggaran pemerintah sehingga masih banyak tanah-tanah yang belum didaftar.[22]

Disamping faktor-faktor tersebut di atas masih terdapat faktor lain yaitu faktor alam yang sangat mempengaruhi petugas pada saat melakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang masih berupa semak belukar. Disamping itu apabila terjadi banjir juga akan menghambat petugas pada saat akan dilakukan pengukuran. Hal ini jelas mengganggu kelancaran pekerjaan petugas.

---

[22] Bapak Sugiyarto, Wawancara Pribadi, Seksi pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kntor Pertanahan Kabupaten Semarang, tanggal 29 Maret 2004

2. Pihak masyarakat / pemilik Hak atas tanah

Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah juga banyak berasal dari masyarakat antara lain :

a. Pengetahuan masyarakat yang masih rendah karena tingkat pendidikan dan tingkat ekonomi yang masih rendah. Hal ini menyebabkan adanya anggapan keliru mengenai surat bukti pemilikan hak atas tanah. Masyarakat belum sepenuhnya menyadari arti penting sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Sebagian besar masyarakat hanya memiliki surat jual beli tanah, ada juga yang cukup berupa kwitansi saja maupun surat tanda pembayaran pajak sebagai pegangan. Hal ini dikarenakan adanya anggapan bahwa dengan saling percaya dan tidak akan terjadi sengketa mengenai tanh dan dengan alat bukti yang sederhana pun mereka sudah mrasaaman.

Untuk mengtahui tingkat pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanh dan alasan masyarakat mengapa selama ini belum mendfitrakan tanahnya dapat dilihat atas tanah pada tabel berikut ini :

Tabel 11

Tingkat Pengetahuan Masyarkat terhadap Pentingnya Pendaftaran Tanah

No.	Alasan	B. Jumlah
1.	Mengetahui	10
2.	Tidak mengetahui	35

Sumber data: diperoleh dari berbagai data penelitian pada tanggal 30 Maret 2004

Tabel 12

Alasan Selama Ini Belum Melaksanakan Pendaftaran Tanah

No.	Alasan	Jumlah
1.	Biaya mahal	10
2.	Prosedur lama dan berbelit-belit	8
3.	Cukup dengan akta jual beli	10
4.	Tanah yang dimiliki terlalu kecil	7

Sumber data: diperoleh dari berbagai data penelitian pada tanggal 30 Maret 2004

Dari hasil diatas dapat diketahui bhwa alasan masyarakat selama ini tidak melaksanakan pendaftaran tanahnya karena berbagai alasan dan juga masyarakat masih memiliki tingkat pengetahuan hukum yang relatif rendah dikarenakan tingkat ekonomi yang lemah, selain itu adanya pemilikan tanah dengan jumlah kecil mendorong mereka enggan / ragu-ragu melaksanakan pendaftaran tanahnya.

b. Kurang aktifnya masyarakat yang bersangkutan dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah misalnya dalam hal menyediakan kelengkapan administrasi. Apabila masih terdapat kekurangan dalam memenuhi syarat-syarat administrasi, masyarakat bersifat pasif sehingga dari pihak Kelurahan yang aktif mendatangi langsung masyarkat, selain itu tidak dilaksankannya pemasangan patok. Hal ini jelas akan menghambat pekerjaan petugas dalam melakukan pengumpulan data fisik.

c. Masyarakat semarang terutama di daerah pedesaan berkeyakinan bahwa pethuk / letter C dan D sebagai alat bukti pemilik yang sah cukup di jamin oleh hukum dan undang-undang. Sehingga kadang jual beli cukup dengan tangan.

d. Masyarakat menganggap bahwa biaya yang dibebankan terlalu mahal, karena untuk mendaftarkannya mereka dibebani biaya resmi dan tidak resmi. Adanya biaya-biaya tersebut, maka oleh pemilik tanah dirasakan sangat berat sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya jika tidak punya uang banyak.

e. Karena tanah yang dimiliki tidak luas dan harganya murah, sehingga biaya pendaftaran tanah tidak sebanding dengan nilai harga tanah yang dimiliki. Hal ini mendorong mereka untuk tidak mendaftarkan peralihan haknya.

f. Mekanisme kerja dari aparat pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang sulit dimengerti secara mudah oleh masyarakat awam sehingga tanggapan masyarakat terhadap pendaftaran tanah dirasakan masih sangat kurang.

g. Bagi daerah yang sulit dijangkau mereka tidak tahu syarat prosedur dan biaya pendaftaran tanah.

h. Adanya anggapan prosedur pendaftaran atanh terlalu lama dan prosedurnya berbelit-belit sehingga mereka enggan mendaftarkan tanah miliknya.

E. Usaha untuk mengatasi Hambatan-hamabatan yang sering terjadi dalam praktek

Usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftarn tanah dalam menjamin kepastian hak di Semarang antara lain :

1. Menambah peralatan teknis dikantor pertanahan sertifikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan.
2. Memberikan seramah penyuluhan kepada seluruh camat yang ada di Semarang dan Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarkat akan arti pentingnya Pendaftaran Tanah.
3. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.
4. Pihak kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala desa agar setiap ada pertemuan setelah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.
5. Kantor pertanahan memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadarannya akan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.

6. Meningkatkan sumber daya manusia untuk para aparat / petugas kantor pertanahan.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah pewarisan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di kota Semarang pada dasarnya sudah sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 dan peraturan lainnya dibidang pendaftaran tanah meskipun belum sepenuhnya terlaksana sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997. Faktor-faktor yang menyebabkan belum terlaksananya pendaftaran tanah tersebut dapat disebabkan dari 2 (dua) faktor yaitu pemegang HAT (responden) dan upaya Pemerintah (Kantor Pertanahan) antara lain sebagai berikut :

1. Dari faktor masyarakat(pemegang hak atas tanah) antara lain :
   a. Adanya anggapan pelaksanaan pendaftaran tanah tidak memiliki batas waktu yang jelas dan pasti kapan mereka dapat melaksanakan hal tersebut dan oleh karena itu sebagian msyarakat dengan akta jual beli menganggap sudah cukup sebagai tanda kepemilikan hak atas tanah
   b. Faktor ekonomi yaitu mahalnya biaya yang harus dibayar masyarakat
   c. Adanya pendapat masyarakat yang menyatakan bahwa proses permohonn pendaftaran tanah dirasakan berbelit-belit dan menyulitkan.
2. Dari faktor pemerintah antara lain:
   a. Kemampuan petugas perlu ditingkatkan.
   b. Jumlah petugas yang ada belum memadai untuk menyelesaikan volume pekerjaan selama ini.

c. Pemerintah tidak memberikan sangsi yang tegas terhadap masyarakat yang tidak melaksanakan pendaftaran tanah.

4.2. Saran-saran

1. Perlu adanya peningkatan pengadaan penyuluhan hukum khususnya mengenai pendaftaran tanah yang diimbangi dengan kerja sama antara pihak kantor pertanahan dengan aparat baik ditingkat kecamatan maupun kelurahan.
2. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu pendaftaran tanah dan sanksi bagi yang tidak melaksanakannya.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman, 1983, *Beberapa Askepta Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.

Bahtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung.

Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Cet. Ke 8*, Djambatan, Jakarta.

Gautama, Sudargo, 1989, *Tafsiran Pokok Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

http://www.semarang.co.id/biografiscmarang (memuat informasi mengenai kota semarang).

Murad Rusmadi, 1994, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni Bandung.

Notonegoro, 1974, *politik Hukum dan Agraria Indonesia*, CV, Pancuran Tujuh, Jakarta.

Nuke Sabilawati SH, 2003, *Pelaksanaan Pendaftaran tanah sebelum dan setelah PP No. 24 Tahun 1997 di kabupaten Semarang*, Tesis pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, tidak diterbitkan.

Parlindungan, A.P., 1999, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.

Parlindungan, A.P., 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung

Parangin, Effendi, 1991, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali Press, Jakarta.

Parangin, Effendi, 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Ruchiyat, Eddy, 1973, *Sistem Pendaftaran Tanh Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, Arani, Bandung.

Saleh, K.Wantjik, 1979, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soekamto, Soerjono, dan Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, C.V. Rajawali,Jakarta.

Soelaman Brotosoelarno, *Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaa n Tnah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, Seminar Nasional, Yogyakart, 1997.

Sudiyat, Imam, 1982, *beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional.

Sudjito, 1987, *Pensertipikatan Tanah Secara Missal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, Jogjakarta.

Sunindhia, Y.W. dan Nanik Widiyanti, 1988, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bina Aksara, Jakarta.

Warga Kusumah, Hasan, 1995, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

LAMPIRAN - LAMPIRAN

1. Daftar Pertanyaan untuk Kantor Kelurahan Dadapsari Semarang Utara

1. Dibagi menjadi berapa tanah yang termasuk dalam wilayah Kelurahan Dadapsari?
2. Bagaimana prosedur pendaftaran tanah karena pewarisan yang bersertifikat melalui Kelurahan?
3. Bagaimanakah prosedur pendaftaran tanah karena pewarisan yang tidak bersertifikat melalui Kelurahan?
4. Bagaimana persyaratan yang harus dipenuhi dalam prosedur pendaftaran tanah karena pewarisan ?

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

2. Daftar Pertanyaan untuk Kantor Notaris dan PPAT

1. Bagaimana prosedur pendaftaran tanah karena pewarisan dalam tanah ?
2. Dibagi menjadi berapa proses pendaftaran tanah karena pewarisan dalam pribumi?
3. Apakah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan harus melalui notaris dan PPAT terlebih dahulu?
4. Syarat-syarat apa sajakah yang harus dipenuhi dalam pengurusan proses pendaftaran Hak Atas Tanah karena pewarisan?
5. Berapakah biaya yang dikelurkan untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan melalui notais dan PPAT.
   a. Biaya peralihan Rp. .....
   b. Biaya blanko pencatatan karena pewarisan Rp. .....
   c. Biaya pencatatan peralihan karena pewarisan Rp. .....
   d. Biaya blanko dan pengukuran Rp. .....
   e. Biaya pembuatan akta pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan dalam notaris dan PPAT Rp. .....
   f. Biaya materai Rp. .....

3. Daftar pertanyaan untuk Badan Pertanahan Nasional

1. Berapakah batas waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan?
2. Bagaimanakah prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan?
3. Berapakah biaya yang dikeluarkan untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan?
   a. Biaya peralihan Rp. .....
   b. Biaya blanko pencatatan peralihan karena pewarisan Rp. .....
   c. Biaya pencatatan peralihan karena pewarisan Rp. .....
   d. Biaya blanko dan pengukuran Rp. .....
   e. Biaya materai Rp. .....

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

PEMERINTAH KOTA SEMARANG
KECAMATAN SEMARANG UTARA
KELURAHAN DADAPSARI
Alamat : Jl. Kakap Nomor 72 Telpon (024) 3553274 Semarang

SURAT - KETERANGAN

Nomor : 045.2 / 75

Yang bertanda tangan di bawah ini, Lurah Dadapsari menerangkan bahwa :

N a m a : Nadira Sund Fatmawati.
N I M : 03.200.5359
Semester : VII Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung - Semarang.
Alamat : Jl. Kakap Pencikan Barat No.194

Telah mengadakan research untuk mengumpulkan data di Kel. Dadapsari guna penyusunan skripsi dengan judul : " Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut PP No.24 Th. 1997 "

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

DADAPSARI

PEMERINTAH KOTA SEMARANG KECAMATAN SEMARANG UTARA LURAH DADAPSARI

M. P. G. C, S.IP.
NIP. 59030109.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TENGAH

Jl. Ki Mangunsarkoro No. 34 C Semarang (50136) Tlp. 8310388 - 8310389 Kotak Pos : 1226 Fax : 8310392

Semarang, 16 Maret 2004

Nomor : 050.7/036/33/2003
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (satu) Eks.
Perihal : Ijin Research / Survey
An. Sdr.NADIRA SUUD F.

Kepada:
Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang
di-
SEMARANG

Berdasarkan rekomendasi research / survey dari Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Propinsi Jawa Tengah tanggal 16 Maret 2004 Nomor : 070/765/III/2004 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini kami beritahukan dengan hormat bahwa :

Nama : NADIRA SUUD F.
NIM : 03.200.5359
Universitas / Akademi : Universitas Islam Sultan Agung

Bermaksud untuk mengadakan research / survey pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka mengadakan penelitian dengan judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH, KARENA PEWARISAN MENURUT PP. NO. 24 TH. 1997 DI SEMARANG

Sehubungan dengan itu, pada prinsipnya kami tidak keberatan dan kepadanya supaya diberikan petunjuk / penjelasan seperlunya, dan jawaban serta petunjuk-petunjuk dari Saudara supaya dibuat secara tertulis.

Kemudian setelah selesai supaya membuat laporan yang diketahui oleh Saudara selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan tembusannya disampaikan kepada kami.

AN. KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI JAWA TENGAH
KEPALA BAGIAN TATA USAHA

Drs. MOCHAMAD SAFI'E
NIP. 010 055 767

TEMBUSAN:

1. Yth. Sdr. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA
di SEMARANG

PEMERINTAH PROPINSI JAWA TENGAH
BADAN KESATUAN BANGSA DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT
Jl. A. Yani No. 160 Telp. 8313122, 8414205
SEMARANG

Semarang, 16 Maret 2004.

Kepada

Yth. KA. KANWIL BPN
PROP. JATENG
DI
SEMARANG.

Nomor : 070/ 765 /III/2004.
Sifat :
Lampiran :
Perihal : Surat Rekomendasi

Menunjuk surat dari : An. Dekan FH UNISSULA
Tanggal : 27 Feb 2004
Nomor : 315/B.1/SA-H/II/2004

Bersama ini diberitahukan bahwa :

Nama : NADIRA SUUD FATMAWATI
Alamat : d/a UNISSULA
Pekerjaan : Mahasiswa
Kebangsaan : Indonesia

Bermaksud mengadakan penelitian judul :

" PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT PP No. 24 TH 1997 DI SEMARANG "

Penanggung Jawab : WINANTO, SH
Peserta : -
Lokasi : Kota Semarang
Waktu : 16 Maret - 16 Juni 2004

Yang bersangkutan wajib mentaati peraturan, tata tertib dan norma-norma yang berlaku di Daerah setempat.

Demikian harap menjadikan perhatian dan maklum.

An. GUBERNUR JAWA TENGAH
KEPALA BADAN KESBANG DAN LINMAS
ub. KA BID HUBUNGAN ANTAR LEMBAGA

PEMERINTAH PROPINSI JAWA TENGAH

Drs. AGUS HARIYANTO
Pembina NIP : 010 217 774

MOHAMMAD TURMAN, S.H.
NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMARANG
JL. IMAM BONJOL NO. 156-160 SEMARANG
(GEDUNG JATENG DESIGN CENTER)
HP. 081 127 9647

S U R A T K E T E R A N G A N

Nomor : 18 /SK - NOT/IV /2004

Yang bertanda tangan dibawah ini :
N a m a : MOHAMMAD TURMAN, SH.
Pekerjaan : NOTARIS & PPAT di Semarang.
Alamat : Jl. Imam Bonjol 156-160 lantai III Semarang.

Dengan ini menerangkan bahwa :
Nama Lengkap : NADIRA SUUD FATMAWATI
NIM : 03.200.5359
Prog.Studi : Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
Alamat : Jl.Kakap Pencikan Barat No.194 Semarang.

telah melakukan penelitian di Kantor kami, dengan Judul Skripsi:
"PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA-PEWARISAN MENURUT PP No.24 Th 1997".

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 25 April 2004

MOHAMMAD TURMAN, SH
Notaris-PPAT di Semarang