

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN  
PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
DI DESA BITING KECAMATAN ARJASA  
KABUPATEN JEMBER

**S K R I P S I**



Koleksi UPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Disusun oleh :  
Nama : Radiah  
Pembeliana  
Tgl. 10 JUL 2003  
Oleh : SRS

S  
Klass  
346.04  
PRA

Edwin Danny Drasojo  
NIM. 960710101145

e.1

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2003

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN  
PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
DI DESA BITING KECAMATAN ARJASA  
KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

**EDWIN DANNY PRASOJO**

**NIM : 960710101145**

**Pembimbing**

**I. KETUT SUANDRA, S.II.**

**NIP. 130 889 547**

**Pembantu Pembimbing**

**ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H.**

**NIP. 130 808 987**

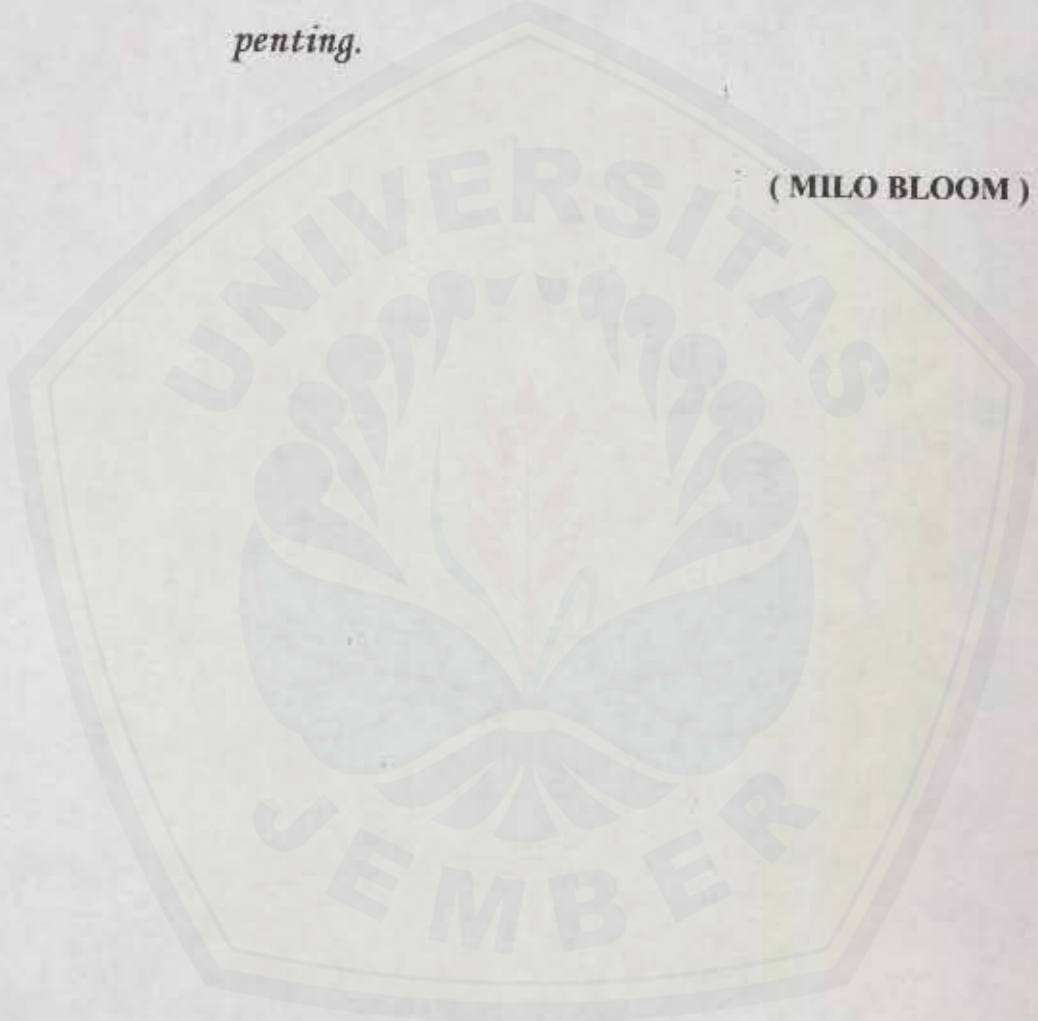
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2003**

**MOTTO**

*Segala kekhawatiranmu akan hilang  
begitu kamu memulainya dengan pemikiran  
bahwa apa yang kamu kerjakan itu sangatlah  
penting.*

( MILO BLOOM )

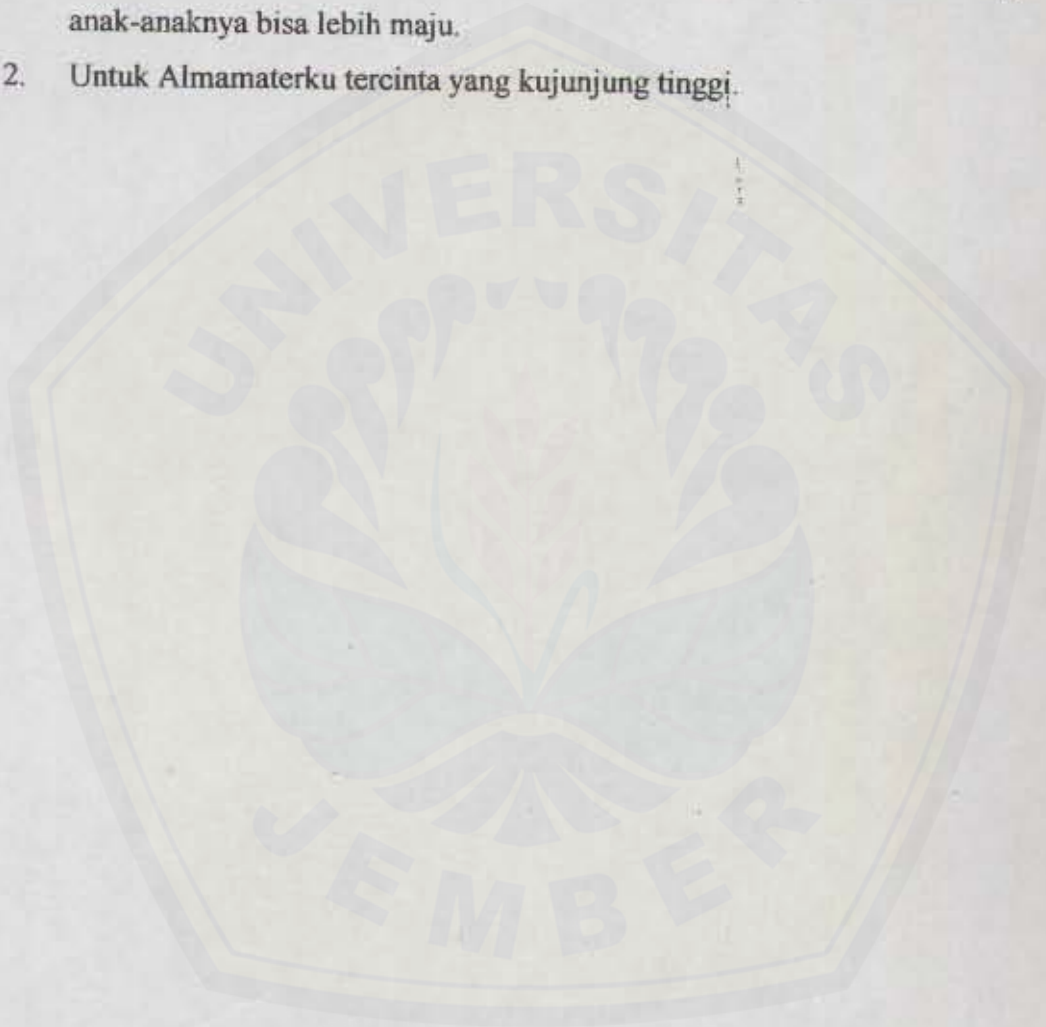


Sumber: Tabloid X-File edisi 25 tahun 1998 halaman 12

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini dipersembahkan :

1. Untuk ayahanda W. UNTUNG SUROSO dan ibunda ERNAWATI yang dengan keikhlasan hati, cinta dan kasih sayangnya serta dengan kesabarannya telah berjuang membesarkan, mendidik, dan berdoa agar anak-anaknya bisa lebih maju.
2. Untuk Almamaterku tercinta yang kujunjung tinggi.



**PERSETUJUAN**

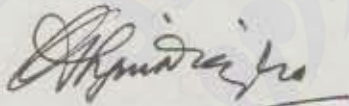
Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Tanggal : 25  
Hari : Rabu  
Bulan : Juni  
Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

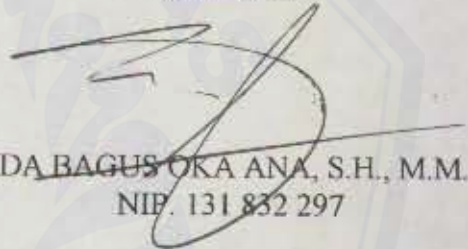
**Panitia Penguji**

Ketua



I.G.A.N. DIRGHA, S.H., M.S.  
NIP. 130 532 005

Sekretaris



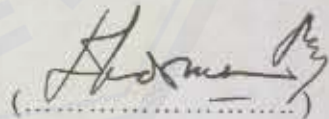
IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.  
NIP. 131 832 297

Anggota Panitia Penguji

I. KETUT SUANDRA, S.H.  
NIP. 130 889 547

  
(.....)

ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H.  
NIP. 130 808 987

  
(.....)

**PENGESAHAN**

Disahkan skripsi ini dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN  
PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI DESA BITING  
KECAMATAN ARJASA KABUPATEN JEMBER

Menyetujui :

Pembimbing

I. KETUT SUANDRA, S.H.  
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing

ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H.  
NIP. 130 808 937

Mengesahkan :

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
DEKAN,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia serta hidayahNya, sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini. Dorongan, masukan serta bimbingan dari berbagai pihak sangat membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Tak lupa kritik dan saran yang membangun atas kekurangan yang ada dalam penyelesaian skripsi ini akan diterima dengan kerendahan hati. Untuk itu tiada kata lain yang tepat selain ucapan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak, yaitu kepada :

1. Bapak I. KETUT SUANDRA, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar dan banyak membantu memberikan motivasi, arahan dan saran dalam memberikan bimbingannya.
2. Ibu ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah sabar dan banyak memberikan motivasi, arahan dan saran dalam membimbing hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak I.G.A.N. DIRGHA, S.H., M.S. selaku Ketua Penguji.
4. Bapak IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M. selaku Sekretaris Penguji.
5. Bapak KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember beserta Pembantu Dekan I, II, dan III.
6. Bapak RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali yang dengan sabar memberikan arahan dan motivasinya.
7. Ibu R.A. RINI ANGGRAENI, S.H. selaku Dosen Wali Pengganti yang dengan sabar memberikan arahan dan motivasinya.
8. Kepala Kantor Pertanahan Jember yang telah banyak memberi masukan serta sumber yang sangat berguna bagi penyelesaian skripsi ini.
9. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jember yang telah banyak memberi masukan yang bermanfaat bagi penyelesaian skripsi ini.
10. Kepala desa Biting dan seluruh warga Desa Biting yang rela memberikan data dan masukan dalam penelitian hingga terselesaikan penulisan skripsi ini.

11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah ikhlas memberikan ilmunya yang bermanfaat.
12. Segenap Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Jember.
13. Keluarga Bondowoso Om Sartono, Tante Susiana Ningsih, beserta kedua putrinya Suci Pravita Mekar sari Dan Septavia Prativi Sekarsari.
14. Adikku Meita Rebbi Farizzi, S.E.
15. Sahabatku Edi, Eko, dan Junjung yang menemaniku hingga 10 tahun sampai sekarang.
16. Keluarga Besar “Jalak 71” dekade 1996-2003 yang telah membantu dalam berbagai cara dan menemani hingga penulis menyelesaikan masa studinya.
17. Endang Eko Astutik dan “Arak Taman Gading” yang rela meluangkan waktunya dalam suka maupun duka serta memberikan bantuan dan dukungannya.

Akhirnya penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi kemajuan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum.

Jember, Juni 2003

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
RINGKASAN.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	2
1.3 Rumusan Masalah.....	2
1.4 Tujuan Penulisan.....	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	3
1.5 Metode Penulisan.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber Data.....	4
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	4
1.5.4 Analisa Data.....	5
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum.....	11
2.3 Landasan Teori.....	11
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut UU No.5 Tahun 1960..	11
2.3.2 Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut PP No.24 Tahun 1997..	12
2.3.3 Maksud dan tujuan pendaftaran tanah.....	14
2.3.4 Sistim pendaftaran tanah.....	16

2.3.4.1	Sistim Positif.....	16
2.3.4.2	Sistim Negatif.....	17
2.3.4.3	Biaya Pendaftaran Tanah.....	18
BAB III PEMBAHASAN		
3.1	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut PP No.24 Tahun 1997 Didesa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.....	26
3.2	Hambatan atau kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.....	33
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		
3.3	Kesimpulan .....	36
3.4	Saran-saran.....	37
DAFTAR PUSTAKA .....		38
LAMPIRAN		

## RINGKASAN

Dalam kehidupan manusia sehari-hari peranan tanah sangat penting, karena kegiatan yang dilakukan oleh manusia tidak lepas hubungannya dengan tanah. Oleh karena itu sudah menjadi hal yang wajar apabila pemilik tanah dapat menunjukkan tanda bukti kepada orang lain bila diperlukan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka perlu sekali diadakannya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting untuk dilakukan karena sama-sama mempunyai kegunaan baik itu bagi pemerintah maupun bagi masyarakat selaku pemilik hak atas tanah mereka. Bagi pemerintah pendaftaran tanah berguna untuk mendata apakah seseorang berhak atas tanah mereka, hak-haknya pun berbeda-beda seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak lainnya seperti yang ada dalam Pasal 6 dan hak-hak lain yang tidak diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No.5 Tahun 1960, seperti hak yang sifatnya sementara yang diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang No.5 Tahun 1960. Untuk itu maka penulis mengambil judul "TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI DESA BITING KECAMATAN ARJASA KABUPATEN JEMBER"

Sertifikat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dan bukan sebagai alat bukti yang mutlak ( pasal 19 ayat 2c UU No.5 Tahun 1960 ). Dengan demikian hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Dari penelitian sementara penulis pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupten Jember tidak ditindak lanjuti dengan pensertifikatan hak atas tanah mereka, padahal menurut PP No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilanjutkan dengan pensertifikatan (hal ini dilihat dari fenomena yang ada pada masyarakat desa Biting).

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa proses pendaftaran tanah di desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai

pelaksana UUPA. Namun ada beberapa hambatan yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah yaitu masyarakat enggan mengurus sertifikat dikarenakan biaya yang sangat mahal dan prosesnya yang lama. Dalam prakteknya sendiri petugas pertanahan (Kantor Pertanahan) sangat kewalahan dikarenakan minimnya tenaga dan minimnya sarana dan prasarana pendukung dalam pendaftaran tanah.

Dengan demikian maka diperlukan upaya-upaya dari pemerintah untuk lebih meningkatkan dalam bidang sarana pendukung bagi kantor pertanahan serta diadakan upaya untuk mensosialisasikan peraturan perundangan dalam masyarakat (dalam hal ini masyarakat desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember), khususnya peraturan tentang pendaftaran tanah.



### 1.1 Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia terkenal sebagai negara yang bercorak agraris, hal ini dapat dilihat dari kehidupan masyarakatnya yang mayoritas kehidupan sehari-harinya bekerja bercocok tanam sebagai petani, baik itu lahan persawahan maupun areal perkebunan. Dari hal tersebut di atas maka peranan tanah sangat penting dikarenakan erat sekali hubungannya dengan keseharian kehidupan mereka.

Pada masa pemerintahan Hindia Belanda peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah pertanahan saat itu adalah berdasarkan atas tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Di satu sisi juga berlaku aturan-aturan hukum yang dikenal dengan hukum adat, maka hal tersebut mengakibatkan terjadinya dualisme hukum yang mengatur masalah pertanahan yaitu hukum agraria Adat dan hukum agraria Barat. Hukum agraria Adat hanya mengatur tanah adat/ Indonesia. Untuk tanah adat pendaftarannya dilakukan secara *fiscal kadaster* di Kantor Pajak Bumi. Dari pendaftaran tanahnya maka keluarlah petok. Sedangkan untuk tanah Barat pendaftarannya secara *recht kadaster* di Kantor Balik Nama. Dari hasil pendaftaran maka keluarlah sertifikat hak atas tanah. Adanya dualisme hukum mengenai masalah pertanahan di Indonesia pada waktu itu menyebabkan tidak terjaminnya kepastian hukum sehingga perlu diunifikasikannya kedua hukum tersebut agar terjamin kepastian hukum.

Pada tanggal 24 September 1960 lahir peraturan baru mengenai masalah pertanahan di Indonesia dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 serta disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Ir. Soekarno yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria T.L.N.2045 tahun 1960 (UUPA). Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka terjadi unifikasi dalam hukum pertanahan di Indonesia yang dikenal dengan "Catur Tertib Pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan,

tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib kelestarian lingkungan hidup” (Dirjen Agraria No. 2 Tahun 1984). Dan selanjutnya pasal 19 ayat 1 UUPA menegaskan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari latar belakang tersebut diatas, maka saya tertarik untuk menulis skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember”

## **1.2 Ruang Lingkup**

Dalam penulisan skripsi ini secara khusus penulis akan membatasi masalah hanya pada pendaftaran tanah serta hal-hal yang menjadi hambatan ataupun kendala yang dihadapi dalam masalah pendaftaran tanah kemudian prosedur pensertifikatan hak milik atas tanah dan selanjutnya dihubungkan dengan peraturan yang ada yaitu PP No.24 Tahun 1997.

Pada pengamatan sementara penulis, pendaftaran tanah yang dilakukan tidak ada tindak lanjutnya dengan proses pensertifikatan hak milik atas tanah sehingga jika terjadi persengketaan atas tanah tidak ada kekuatan hukum yang mendukung dalam penyelesaian sengketa tersebut khususnya dalam masalah pewarisan tanah.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Dengan berdasarkan latar belakang yang ada dapat dirumuskan sebagai permasalahan, karena perumusan masalah adalah salah satu bagian terpenting dalam suatu penelitian hukum (Soekanto, 1984:110). Oleh karena itu penulis dapat menarik beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. bagaimanakah pelaksanaan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah khususnya didesa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember ?
2. hambatan-hambatan apa sajakah yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah ?

#### 1.4 Tujuan Penulisan

Setiap penulisan ilmiah pasti mempunyai tujuan tertentu yang hendak dicapai, demikian pula dengan penulisan skripsi ini. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini ada dua bagian yang bersifat umum dan khusus.

##### 1.4.1 Tujuan Umum

1. Sebagai pemenuhan tugas akhir dan persyaratan untuk menyelesaikan studi Strata-1 pada Fakultas Hukum Universitas Jember guna mencapai gelar Sarjana Hukum.
2. Sebagai sarana sejauh mana penulis memahami dan menguasai teori-teori hukum dan evaluasi diri dalam rangka pembuatan sekaligus pengembangan suatu analisa tentang permasalahan yang timbul dalam masyarakat, khususnya dalam bidang pertanahan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum agraria.
3. Sebagai bahan informasi bagi pihak yang berkepentingan juga yang membutuhkan.

##### 1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No.24 Tahun 1997 didesa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.
2. Untuk mengetahui prosedur pensertifikatan hak milik atas tanah setelah proses pendaftaran tanah didesa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.

3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya didesa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.

## **1.5 Metode Penulisan**

Dalam rangka usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji suatu penulisan karya ilmiah maka diperlukan suatu metode atau cara kerja untuk kepentingan penyusunannya, agar dapat terbentuk suatu karya ilmiah tersusun secara sistematis dan terjaga obyektifitasnya. Begitu pula dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Penyusunan skripsi ini menggunakan metode pendekatan masalah yuridis normatif yaitu pendekatan masalah yang menggunakan peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam masyarakat setempat yakni masyarakat di Desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.

### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Sumber data primer (primary data) adalah sumber data yang diperoleh secara langsung yaitu keterangan dari perangkat desa dan masyarakat Desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember, Kantor Pertanahan Jember (diwakili oleh Ka Sie Pendaftaran Tanah).
- b. Sumber data sekunder (secondary data) yaitu sumber data (dari studi kepustakaan) yang mencakup dokumen-dokumen resmi (peraturan perundangan ), buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian (Soekanto, 1984:12).

### **1.5.3 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang dipakai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :



- a. Studi lapangan yakni pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data primer dengan menggunakan cara wawancara atau tanya jawab dan mengajukan daftar pertanyaan/kuesioner secara langsung pada responden (wawancara dengan bapak Handoko Ka Sie Pendaftaran Tanah dan P. Saleh warga desa Biting).
- b. Studi kepustakaan atau studi literatur adalah pengumpulan data dengan mencari dan mempelajari karya ilmiah, buku-buku literature, peraturan perundang-undangan dan artikel lain yang berkaitan dengan materi penulisan skripsi ini.

#### 1.5.4 Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif analitis yaitu dengan memperhatikan gambaran tingkah laku anggota masyarakat (yang menjadi obyek penelitian) sesuai dengan kenyataan yang ada, serta metode deduktif yaitu dari permasalahan yang bersifat umum ke khusus dan metode induktif yaitu dari permasalahan yang bersifat khusus ke umum berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Desa Biting terletak di Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember. Jarak tempuh dari pusat kota menuju desa Biting  $\pm$  10 km dengan waktu tempuh 15 menit. Desa Biting terletak di ketinggian 60 m diatas permukaan laut dengan curah hujan rata-rata 2000-3000 mm tiap tahunnya. Adapun batas wilayah desa Biting yaitu :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Desa Sukowiryo dan Desa Candijati Kecamatan Arjasa

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Desa Bedadung Kecamatan Pakusari

Sebelah Barat : berbatasan dengan Desa Patemon dan Desa Candijati Kecamatan Arjasa

Sebelah Timur : berbatasan dengan Desa Gumuksari Kecamatan Kalisat

Dengan luas wilayah keseluruhan  $\pm$  716,644 (ha), desa Biting terbagi menjadi empat dusun yaitu :

1. Dusun Krajan
2. Dusun Tegallo
3. Dusun Mojo
4. Dusun Biting Pinggir

Jumlah penduduk desa Biting secara keseluruhan menurut data terakhir tahun 2001 berjumlah 4.542 jiwa hal ini dapat dilihat pada tabel I di halaman berikutnya. Mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani. Desa Biting menjadi lokasi penelitian oleh penulis karena proses pendaftaran tanah pada desa tersebut secara keseluruhan belum ada keseragaman.



Milik UPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER

**TABEL I**  
**JUMLAH PENDUDUK DESA BITING KECAMATAN ARJASA**  
**KABUPATEN JEMBER PADA TAHUN 2001**

No.	Golongan Umur	Jenis Kelamin		Jumlah (# pdk)
		Laki-Laki	Perempuan	
1	0 - 12 Bulan	95	96	191
2	13 Bulan - 4 Tahun	181	181	362
3	5 Tahun - 6 Tahun	92	91	183
4	7 Tahun - 12 Tahun	193	179	372
5	13 Tahun - 15 Tahun	400	316	716
6	16 Tahun - 18 Tahun	94	95	189
7	19 Tahun - 25 Tahun	39	54	93
8	26 Tahun - 35 Tahun	160	250	410
9	36 Tahun - 45 Tahun	83	43	126
10	46 Tahun - 50 Tahun	229	279	508
11	51 Tahun - 60 Tahun	301	305	606
12	61 Tahun - 75 Tahun	201	262	463
13	> 75 Tahun	161	162	323
	<b>Jumlah</b>	<b>2229</b>	<b>2313</b>	<b>4542</b>

Sumber : dari arsip yang ada pada kantor desa tersebut tahun 2001.

Belum adanya keseragaman mengenai pendaftaran sehingga belum di dapatinya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, yang pada akhirnya nanti akan menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan seperti timbulnya sengketa masalah warisan ataupun sengketa lainnya yang ada hubungannya dengan masalah pertanahan yang kerap kali timbul dalam kehidupan masyarakat sehari-hari.

Dalam hal penyelesaian sengketa pun seringkali diselesaikan dengan cara sederhana tanpa harus membawa ke meja persidangan dikarenakan cara berpikir mereka yang masih sederhana dan anggapan bahwa penyelesaian dengan cara persidangan terlalu lama dan membutuhkan biaya yang tidak murah. Disamping itu masyarakat desa juga kurang memahami dan mengetahui peraturan tentang masalah pertanahan khususnya masalah pendaftaran tanah, menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pemahaman akan penting tidaknya bagi mereka tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan sumber data dari desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember seperti dalam tabel II, menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pemahaman akan penting tidaknya pendaftaran tanah bagi mereka.

**TABEL II**  
**TINGKAT PENDIDIKAN PENDUDUK DESA BITING KECAMATAN ARJASA**  
**KABUPATEN JEMBER TAHUN 2001**

NO.	KETERANGAN	LAKI-LAKI	WANITA	JUMLAH
<b>A.</b>	<b>Buta Aksara dan Angka Latin</b>			
1	Usia 7 - 12 Tahun	-	-	-
2	Usia 13 - 15 Tahun	-	-	-
3	Usia 16 - 20 Tahun	-	-	-
4	Usia 21 - 25 Tahun	-	-	-
5	Usia di atas 25 Tahun	-	-	-
	<b>Jumlah A (1 s/d 5)</b>	-	-	-
<b>B.</b>	<b>Tamat Pendidikan Umum</b>			
1	SD/Sederajat	1150	390	1540
2	SLTP/Sederajat	400	350	750
3	SLTA/Sederajat	800	700	1500
4	Akademi/Sederajat	100	90	190
5	Universitas/Perguruan Tinggi			
	<b>Jumlah B (1 s/d 5)</b>	<b>2450</b>	<b>1530</b>	<b>3980</b>
<b>C.</b>	<b>Tamat Pendidikan Khusus</b>			
1	Pondok Pesantren	100	50	150
2	SLB	-	-	-
3	Keterampilan	-	-	-
4	Kejar Paket A	50	25	75
	<b>Jumlah C (1 s/d 4)</b>	<b>150</b>	<b>75</b>	<b>225</b>
	<b>Jumlah Seluruhnya</b>	<b>2600</b>	<b>1605</b>	<b>4205</b>

Sumber : data dari kantor desa tahun 2001

Dari tabel tersebut diatas kebanyakan penduduk desa Biting menganggap bahwa dengan menggunakan "petok" ataupun akta tanah saja sudah cukup bagi mereka sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah. Dalam hal pensertifikatan tanah, mereka harus berpikir dua kali dengan pertimbangan-pertimbangan yang kebanyakan mengenai mahalnya biaya serta lamanya proses pengurusan sertifikat, sehingga mereka enggan untuk mengurus sertifikat untuk tanah mereka. Hal itu

dapat diketahui pada isian lembar pertanyaan yang disebar pada warga desa Biting sebagai responden tabel III.

**TABEL III**  
**DAFTAR NAMA PEMILIK AKTA/ PETOK DAN PEMILIK SERTIFIKAT**

NO.	NAMA	KETERANGAN TENTANG TANAH	LUAS LAHAN/Ha
1	P. ARIYANTO	BERUPA AKTA/PETOK	0,04
2	SUWALI	BERUPA AKTA/PETOK	0,12
3	SUYONO/P. NITA	BERUPA AKTA/PETOK	0,06
4	B. KASIYATUN	BERUPA AKTA/PETOK	0,05
5	BARI P. ER	BERUPA AKTA/PETOK	0,08
6	SUWARI	BERUPA AKTA/PETOK	0,04
7	P. MISTAR	BERUPA AKTA/PETOK	0,09
8	SITI MUJAIPAH	BERUPA AKTA/PETOK	0,10
9	MARWI/P. SUKARTINI	BERUPA AKTA/PETOK	0,25
10	SUDARMI	BERUPA AKTA/PETOK	0,13
11	SUKARTI	BERUPA AKTA/PETOK	0,24
12	TURIYAH	BERUPA AKTA/PETOK	0,15
13	KUSNO	BERUPA AKTA/PETOK	0,08
14	SUTOMO	BERUPA AKTA/PETOK	0,05
15	ALFIAH	BERUPA AKTA/PETOK	0,09
16	LILIK	BERUPA AKTA/PETOK	0,06
17	DJUHAIRIYAH	BERUPA AKTA/PETOK	0,11
18	NAWARI	BERUPA AKTA/PETOK	0,13
19	P. JOYO WARSIDI	BERUPA AKTA/PETOK	0,24
20	BUHARI	BERUPA AKTA/PETOK	0,28
29	P. MILA SARMEN	BERUPA SERTIFIKAT	1,04
30	B. FAJAR (KIP)	BERUPA SERTIFIKAT	4,77
31	RUSLI	BERUPA SERTIFIKAT	2,52
32	RAHMAT SANTOSO	BERUPA SERTIFIKAT	1,26

Para pemilik sertifikat didesa tersebut masih sedikit jumlahnya dan kebanyakan dari pemilik sertifikat merupakan warga pendatang dan mayoritas tingkat pendidikan mereka diatas rata-rata warga desa setempat. Bahkan sampai sekarang masih ada yang menggunakan KOHIR sebagai bukti kepemilikan atas tanah hal ini dapat dilihat dalam tabel IV.

**TABEL IV**  
**ALASAN PARA RESPONDEN TIDAK MENGURUS SERTIFIKAT**  
**ATAS TANAH MEREKA**

No	Nama	Alasan				
		1	2	3	4	5
1	H. Abd. Rohman	-	*	*	-	-
2	H. Siddiq	*	-	*	-	*
3	P. Saleh	-	-	*	-	*
4	Rosyid	-	-	*	*	*
5	P. Har/ Syamsuri	*	-	*	*	*
6	P. Ririn	*	-	*	*	*
7	P. Nibun	*	-	*	*	*
8	P. Zuhdi	*	-	*	*	*
9	P. Dayat	*	-	*	*	-
10	P. Sahrawi	*	-	*	*	*
11	P. Is/ Damo	*	*	*	*	*
12	P. Syuro	*	*	*	*	*
13	P. Sugik	*	*	*	*	-
14	P. Arif	*	-	*	*	-
15	P. Kamar	*	-	*	*	-
16	P. Mai	*	-	*	*	-
17	P. Bambang	*	-	*	*	*
18	P. Yuyun	*	-	*	*	-
19	P. Karwa	*	-	*	*	*
20	P. Jamal	*	-	*	*	*
21	P. Miyun	*	-	*	*	-
22	P. Rifa	*	-	*	*	*
23	P. Khofis	*	-	*	*	-
24	P. Didik	*	-	*	*	-
25	P. Solahen	-	-	*	*	*
Jumlah		21	4	25	22	15

Keterangan :

- 1 Petok saja sudah cukup
- 2 Tidak ingin pinjam uang ke bank
- 3 Biaya tinggi
- 4 Tanah rata-rata sempit
- 5 Tidak tahu proses pensertifikatan

Tingkat kesadaran masyarakat desa Biting akan pentingnya sertifikat atas tanah masih sangat rendah. Tanah-tanah hasil dari pewarisan seharusnya sudah disertifikatkan untuk menghindari sengketa yang timbul dikemudian hari

## 2.2 Dasar Hukum

Dalam penulisan skripsi ini peraturan perundangan yang dipakai sebagai dasar hukum dalam membahas permasalahan yang ada dengan menggunakan :

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. PP No.46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

## 2.3 Landasan Teori

Agar bisa digunakan sebagai bahan acuan dalam rangka proses pendaftaran tanah di Indonesia, maka diperlukan kejelasan tentang pengertian serta maksud dan tujuan pendaftaran tanah. Untuk itu dapat kita lihat dari pengertian pendaftaran menurut UU No.5 Tahun 1960, pengertian pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997, serta maksud dan tujuan diadakannya pendaftaran tanah. Begitu juga mengenai sistim yang dipakai di Negara Indonesia dan biaya-biaya pendaftaran tanah.

### 2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut UU No.5 Tahun 1960

Dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tidak dijelaskan definisi mengenai pengertian Pendaftaran Tanah, namun pengertian tersebut dijelaskan secara rinci seperti yang tercantum dalam pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

Pendaftaran tanah menurut UU No.5 Tahun 1960 seperti yang tercantum pada Pasal 19 ayat 1 bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dan pada pasal 19 ayat 2 pendaftaran tersebut meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
- b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

### 2.3.2 Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut PP No.24 Tahun 1997

Dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dijelaskan definisi pendaftaran tanah, namun dijelaskan lebih rinci bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam PP No.24 Tahun 1997 adalah pendaftaran tanah yang meliputi pendaftaran hak dan kadaster.

**Kadaster** yaitu uraian dan identifikasi dari lahan sebagai rekaman yang berkesinambungan mengenai letak, luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Menurut pasal 14 PP No. 24 Tahun 1997 kadaster dalam arti modern, yaitu sebagai berikut :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik merupakan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi : pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas-batas bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.
2. Pembuktian hak dan pembukuannya.

Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur sebagai berikut :

1. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batas dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
2. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.



Bila tidak ada kesepakatan maka penetapan batas batasnya diperoleh berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

**Kadaster Hak** yaitu suatu kadaster yang diadakan untuk menjamin kepastian hukum dari letak, batas-batas serta luas bidang tanah yang dimiliki orang dengan sesuatu hak. Untuk itu diperlukan pengukuran yang cermat khususnya letak posisi batas-batas bidang tanah satu sama lainnya.

**Kadaster dengan kekuatan bukti** adalah suatu kadaster dengan peta-peta yang membuktikan batas-batas bidang tanah yang ditetapkan didalamnya sebagai batas-batas yang sah menurut hukum. Pemberian kekuatan bukti pada peta-peta kadaster harus dilakukan dengan undang-undang atau peraturan lain berdasar kuasa undang-undang. Jika ada orang yang menggugat kebenaran dari letak serta batas-batas sesuatu bidang tanah yang telah ditetapkan dalam peta-peta kadaster itu, orang itu harus membuktikan gugatannya. Selama ia tidak dapat mengemukakan bukti-bukti yang meyakinkan pada hakim, maka bagi hakim letak serta batas-batas bidang tanah sebagaimana tersebut dalam peta kadaster akan merupakan letak serta batas-batas yang sebenarnya.

**Pendaftaran Hak** menurut PP No.24 Tahun 1997 yaitu pembukuan hak dalam buku tanah (daftar umum) yang dilakukan setelah bidang-bidang yang menjadi obyek hak-hak itu diukur dan dipetakan pada peta-peta pendaftaran. Kepada pemegang hak yang haknya telah didaftarkan dalam buku tanah diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat merupakan tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 (2c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960."Alat pembuktian yang kuat" berarti, bahwa daftar-daftar buku tanah tidak merupakan satu-satunya alat pembuktian, sehingga pemegang hak yang

sebenarnya masih dapat menggugat hak terhadap orang yang terdaftar sebagai pemegang hak dengan mengemukakan dan menunjukkan bukti-bukti yang lain.

### 2.3.3 Maksud Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam rangka usaha untuk menghindari permasalahan atau sengketa yang timbul tentang hak-hak atas tanah sebenarnya dapat dicegah pada saat proses pemberian hak dilakukan. Tindakan yang bersifat preventif ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan upaya penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah menjadi sebuah kasus dalam suatu pengadilan dengan tidak mengesampingkan upaya teknis lain berupa pembinaan peraturan ketentuan yang ada.

Pada penilaian terhadap suatu pembuktian yang dilakukan oleh aparat pelaksana agraria terhadap permohonan tersebut adalah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan. (PP No.24 Tahun 1997 pasal 35 ayat 1)

Maka dari sini kita dapat menemukan aspek publik dalam suatu permohonan hak atas tanah. Pejabat yang berwenang harus menerapkan ketentuan-ketentuan hukum maupun peraturan yang mengatur keagrariaan misalnya dalam setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak yang lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana ditegaskan dalam pasal 23 ayat 1 UUPA.

Oleh karena itu Pendataran Tanah bertujuan yaitu :

- a) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak 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 data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Ketentuan tersebut diatas tercantum pada Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997.

Dengan diadakannya pendaftaran tanah maka seseorang dengan mudah mengetahui atau memperoleh keterangan yang berkenaan dengan sebidang tanah.

Pada setiap bidang tanah yang akan dikeluarkan surat tanda bukti haknya yang berupa sertifikat tanah akan dibuatkan kutipan surat ukur yang memuat gambar dan keterangan bidang tanah tersebut. Demikian pula buku tanah dibuatkan juga kutipannya. Salinan buku tanah dan surat ukur ini kemudian dijilid menjadi satu serta kemudian diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundangan, hal ini yang kita sebut dengan sertifikat. (pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997)

Berdasarkan hal tersebut diatas maka jelas bahwa maksud pemerintah untuk mendaftarkan tanah dan mendaftarkan hak atas tanah tersebut untuk menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan data-data yang lengkap mengenai hal ihwal tanah dimana sangat diperlukan sekali untuk membuktikan bila terjadi sengketa tanah. Dengan kata lain untuk memudahkan siapapun yang ingin tahu mengenai tanah tersebut. Inilah yang dimaksud asas publisitas dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh Negara Indonesia. Asas ini mengandung arti bila terjadi sertifikat hilang atau rusak sudah barang tentu yang bersangkutan harus mengganti sertifikat tersebut dengan yang baru. (Harmanses, 1981: 2)

Pemberian surat tanda bukti hak atas tanah atau sertifikat tersebut berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Akan tetapi kekuatan bukti sertifikat atas tanah tersebut tidak mutlak, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang No.5 Tahun 1960 adalah sistem negatif. Dari maksud diatas terlihat bahwa pemerintah hendak bermaksud melindungi pemilik yang sebenarnya atas tanahnya. Surat Keterangan Hak Milik Adat merupakan sumber pertama dari terbitnya suatu hak milik atas tanah.

Melalui pendaftaran hak inilah status tanah yang mulainya milik adat berubah menjadi hak milik sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pasal 3, pasal 20 ayat 1, pasal 22 ayat 1.

### 2.3.4 Sistim Pendaftaran Tanah

Sistim pendaftaran tanah ada dua macam yaitu sistim positif dan sistim negatif. Sistim pendaftaran tanah yang dimaksud dalam hal ini yaitu pendaftaran hak atas tanah. Sistim pendaftaran hak tersebut yaitu :

- (1) Pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti, adalah daftar-daftar umum yang membuktikan orang yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Kepada pemegang hak yang telah terdaftar diberikan surat tanda bukti hak. Pendaftaran hak semacam ini disebut pendaftaran hak yang positif.
- (2) Pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti, adalah daftar-daftar umum yang tidak membuktikan orang yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Pendaftaran hak semacam ini disebut pendaftaran hak negatif. (Arianto, 2002: 10)

Untuk lebih jelasnya tentang sistim yang dipakai dalam pendaftaran tanah maka dibawah ini diuraikan secara rinci tentang Sistim Positif dan Sistim Negatif dalam pendaftaran tanah.

#### 2.3.4.1 Sistim Positif

Yang dimaksud dengan sistim positif yaitu pendaftaran hak yang diselenggarakan dengan daftar-daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Pengertian positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk itu Pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Dalam sistim positif asas hukum yang dianut yaitu **asas Itikad Baik** dimana asas tersebut melindungi orang yang dengan itikad baik untuk memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah. Meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas

sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat. Bagi pihak yang akan membeli tanah seseorang yang telah terdaftar dalam daftar umum tidak ada risiko akan kehilangan haknya, dalam dunia perdagangan akan lebih mempermudah bagi seseorang untuk melakukan investasi. (Arianto, 2002: 12)

Kelebihan yang diperoleh dari sistim positif yaitu adanya kepastian hukum dari buku tanah, dan peran aktif dari pejabat balik nama, serta mekanisme kerja yang mudah dimengerti oleh masyarakat umum tentang proses penerbitan sertifikat tanah.

Kelemahan dari sistim positif ini adalah pendaftaran tanah harus dilakukan secara cermat dan teliti oleh pejabat pendaftar, hal ini menyebabkan proses pendaftaran tidak cepat dan membutuhkan waktu yang relatif lama, tidak mudah serta biaya yang cukup mahal/tidak murah khususnya bagi masyarakat desa. Terdaftarinya seseorang dalam daftar umum akan sangat merugikan bagi pemilik tanah yang sebenarnya. (Arianto, 2002: 12)

#### 2.3.4.2 Sistim Negatif

Yang dimaksud dengan sistim negatif adalah sistim pendaftaran hak dimana apa yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dibuktikan dalam suatu keadaan yang sebaliknya dimuka persidangan. Ciri-ciri dari sistim negatif bahwa pendaftaran hak atas tanah bukanlah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Menurut sistim pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA dan PP No.24 Tahun 1997, maka di Indonesia menggunakan sistim negatif sebagai sistim pendaftaran tanah.

Hal yang demikian tercantum dalam keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.459/k/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang menyatakan :

“Mengingat Stelsel Negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang didalam register bukanlah absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila tidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain “.

Penggunaan sistim ini mengandung pengertian bahwa tanda bukti hak yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, sebab jika ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia pemilik yang sebenarnya maka tanda bukti terkuat atas tanah oleh sertifikat sewaktu-waktu dapat dibatalkan. Sistim negatif menggunakan **asas Memo Plus Yuris** yaitu asas yang bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Pendaftaran sesuatu hak atas nama orang yang tidak berhak tidak dapat merugikan pemegang yang sebenarnya, oleh karena itu terdaftarnya seseorang dalam dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Pemegang hak yang sebenarnya dapat menuntut haknya kembali dialihkan tanpa sepengetahuannya. (Arianto, 2002:13)

Keuntungan sistim negatif adalah proses pendaftarannya yang cepat, mudah dan murah karena terdaftarnya seseorang dalam daftar umum belum menjadikannya pemegang hak yang sah menurut hukum mengakibatkan pejabat pendaftar hak tidak harus memeriksa secara cermat apakah seseorang yang namanya akan didaftar adalah orang yang berhak atau tidak. Bagi pemilik tanah yang sebenarnya sampai kapan pun akan tetap dilindungi haknya. Terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak menyebabkan ia kehilangan akan haknya.

Kelemahan dari sistim negatif ini adalah pemerintah tidak menjamin kebenaran isi daftar umum yang diselenggarakannya, maka orang yang akan membeli tanah dari seseorang yang terdaftar akan menanggung sendiri risikonya jika ternyata yang terdaftar bukan pemilik yang sebenarnya. Bagi pemegang hak yang terdaftar setiap saat dapat gugat oleh orang yang mengaku sebagai pemilik yang sebenarnya. (Arianto, 2002: 12)

#### 2.3.4.3 Biaya Pendaftaran Tanah

Dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia dibutuhkan biaya-biaya sebagai bentuk penerimaan Negara diluar pajak, hal ini dapat kita lihat pada Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan

Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Biaya-biaya pendaftaran tanah ada bermacam- macam, untuk penulisan skripsi ini maka biaya pendaftaran tanah akan kami batasi hanya ruang lingkup mengenai masalah pendaftaran tanah dan pemsertifikatannya. Biaya-biaya yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah menurut PP No.46 Tahun 2002 pasal 3 yaitu :

- a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah ;
- b. Pelayanan Pendaftaran tanah Untuk pertama kali ;
- c. Pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam PP No. 46 Tahun 2002 pasal 4, Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah terbagi menjadi, *Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sporadik, Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sistematis, Pelayanan Pengembalian Batas, dan Pelayanan Pembuatan Peta Situasi Lengkap topografi.*

Besarnya biaya Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sporadik dihitung dengan rumus :

$$T = 0,55 T_0 / X_0 \{X + (X \cdot X_0)^{0,5}\}$$

Besarnya biaya Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sistematis, Pengembalian Batas atau Pembuatan Peta Situasi lengkap (topografi) dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$T = 0,825 T_0 / X_0 \{X + (X \cdot X_0)^{0,5}\}$$

**Keterangan** ( PP No. 46 Tahun 2002 penjelasan pasal 4):

- T** adalah tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah ;  
**T<sub>0</sub>** adalah tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada luas acuan ;  
**X<sub>0</sub>** adalah luas acuan yang digunakan untuk :
- a. Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi adalah 100 Ha ;
  - b. Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota adalah 2500 m<sup>2</sup>.
- X** adalah luas bidang tanah yang dimohon.

Untuk menghitung **T<sub>0</sub>**, digunakan asumsi sebagai berikut :

- a. Kemampuan kerja 1 tim petugas ukur per hari ;

## b. Upah tenaga :

U adalah upah Minimum Propinsi atau Upah Minimum Kabupaten/ Kota ;

1. U per bulan rata-rata, dengan asumsi 1 bulan dihitung 24 hari kerja ;
2. Upah Pembantu ukur per hari ;
3. Upah Juru Ukur per hari adalah 3x upah Pembantu Ukur = 3U;
4. Upah Koordinator per hari adalah 1,5x upah Juru Ukur = 1,5x 3U = 4,5 U.

## c. Rincian penggunaan tarif adalah sebagai berikut :

1. Biaya lapangan sebesar 60% ;
2. Biaya pengolahan sebesar 20% ;
3. Biaya pengelolaan sebesar 20%.

Pasal 6 PP No. 46 Tahun 2002 menyebutkan bahwa, Kegiatan Pelayanan Pemeriksaan Tanah dibagi menjadi empat yaitu :

1. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A ;
2. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B ;
3. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah ;
4. Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi.

Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A seperti yang tertulis dalam pasal 7 PP No. 46 Tahun 2002, terdiri dari:

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan  
Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan dihitung dengan rumus :  $T = n \times a \times 2U$
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Pedesaan  
Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Pedesaan dihitung dengan rumus :  $T = 50\% \times (n \times a \times 2U)$
- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal  
Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal dihitung dengan rumus :  $T = 20\% \times (n \times a \times 2U)$



Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B seperti yang tertulis dalam pasal 8 PP No. 46 Tahun 2002, terdiri dari :

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Sporadis dihitung dengan menggunakan rumus :  $T = n \times a \times 8 U$
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal dihitung dengan menggunakan rumus :  $T = 50\% \times (n \times a \times 8 U)$
- c. Pelayanan Survey Pemetaan Penatagunaan Tanah dihitung dengan menggunakan rumus :  $T = 50\% \times (n \times a \times 8 U)$

Pelayanan Pemeriksaan Tanah yang dilakukan oleh Tim Peneliti Tanah yang tertulis dalam pasal 9 PP No. 46 Tahun 2002, terdiri dari :

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan  
Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan dihitung dengan rumus :  $T = n \times a \times 2U$
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Pedesaan  
Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Pedesaan dihitung dengan rumus :  $T = 50\% \times (n \times a \times 2U)$
- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal  
Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal dihitung dengan rumus :  $T = 20\% \times (n \times a \times 2U)$

Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi dalam pasal 10 PP No. 46 Tahun 2002, terbagi menjadi :

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah untuk Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dengan menggunakan rumus :  $T = 50\% \times (n \times a \times 2U)$
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah untuk Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Usaha dengan menggunakan rumus :  $T = 50\% \times (n \times a \times 8U)$

**Keterangan** (PP No. 46 Tahun 2002 penjelasan pasal 7) :

T adalah tarif Pemeriksaan Tanah ;

n adalah klasifikasi luas tanah yang dimohon ;

a adalah jumlah anggota panitia ;

U adalah Upah Minimum Propinsi atau Upah Minimum Kabupaten/ Kota

2 adalah nilai konstanta yang merupakan perbandingan antara pendapatan terendah buruh kasar dengan pendapatan tenaga terampil suatu perusahaan dan atau perbandingan antara pendapatan Pegawai Negeri Sipil Golongan I masa kerja 0 (nol) tahun dengan Pegawai Negeri Sipil Golongan II senior atau Golongan III dengan masa kerja 4 (empat) tahun.

8 adalah nilai konstanta yang merupakan perbandingan antara pendapatan terendah buruh kasar dengan pendapatan rata-rata manager menengah dalam suatu perusahaan swasta dan atau perbandingan antara pendapatan Pegawai Negeri Sipil Golongan I masa kerja 0 (nol) tahun dengan Pegawai Negeri Sipil Golongan IV.

Variabel  $n$  dalam penjelasan pasal 7 adalah luas :

- a. Tanah non pertanian
  1. sampai dengan 600 m<sup>2</sup> adalah 1
  2. lebih dari 600 m<sup>2</sup> s/d 5000 m<sup>2</sup> adalah 1,5
  3. lebih dari 5000 m<sup>2</sup> adalah 3
- b. Tanah pertanian
  1. sampai dengan 600 m<sup>2</sup> adalah 1
  2. lebih dari 600 m<sup>2</sup> s/d 5000 m<sup>2</sup> adalah 1,5
  3. lebih dari 5000 m<sup>2</sup> adalah 3

Variabel  $n$  dalam penjelasan pasal 8 adalah untuk luas :

- a. 5 Ha s/d 25 Ha adalah 1 ;
- b. lebih dari 25 Ha s/d 200 Ha adalah 2 ;
- c. lebih dari 200 Ha s/d 3000 Ha adalah 3 ;
- d. lebih dari 3000 Ha s/d 5000 Ha adalah 4 ;
- e. lebih dari 5000 Ha adalah 5.

Besarnya uang pemasukan dalam rangka Pemberian Hak Milik seperti yang tercantum pada pasal 16 PP No. 46 Tahun 2002 dihitung dengan rumus :

- a. Tanah Pertanian  
**2‰ (NPT – NPTTKUP)**
- b. Tanah non Pertanian  
**2% (NPT – NPTTKUP)**

**Keterangan** (PP No. 46 Tahun 2002 penjelasan pasal 16):

**NPT** adalah Nilai Perolehan Tanah yang diperoleh dari luas tanah yang bersangkutan dikalikan dengan Nilai jual Obyek Pajak

**NPTTKUP** adalah Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan

Beberapa rumus penghitungan diatas digunakan dalam proses pendaftaran tanah dan diberlakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia. Namun ada beberapa pengecualian dalam hal biaya pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 21 PP No. 46 Tahun 2002, yaitu :

1. Badan Keagamaan, Badan Sosial, Masyarakat Miskin atau Masyarakat Tidak Mampu dibebaskan dari Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.
2. Tarif pengukuran rincian dalam kegiatan Redistribusi Tanah Secara Swadaya ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari ketentuan tarif terendah di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota
3. Pengenaan Uang Pemasukan Dalam Rangka Penetapan Hak Atas Tanah dapat dikenakan biaya sebesar Rp.0,00 (nol rupiah) terhadap :
  - a. Pemberian Hak Milik atas tanah :
    1. Tanah Negara dalam rangka Proyek Operasional Nasional Agraria/ Pertanahan (PRONA), Proyek Operasional Nasional Agraria Pertanahan Daerah (PRONADA), Proyek Hak Daerah Transmigrasi, Redistribusi dan Konsolidasi tanah ;
    2. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Yang berasal dari Obyek PRONA, PRONADA, PRONA Swadaya, Proyek Hak Daerah Transmigrasi dan Konsolidasi tanah yang masih tercatat atas nama bekas pemegang semula yang diterbitkan sebelum Peraturan Pemerintah ini ;
    3. Yang telah dibeli atau dibebaskan haknya dari Lembaga Tertinggi/ Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Propinsi/ Kabupaten/ Kota/ Desa, atau ;

4. Obyek P3MB dan Prk. 5.
  - b. Pemberian Hak Guna Usaha yang berasal dari Hak Milik yang telah dibebaskan.
  - c. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah :
    1. Yang telah diperoleh atau dibebaskan haknya dari Lembaga Tertinggi/ Tinggi Negara, Depurtemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Propinsi/ Kabupaten/ Kota ;
    2. Hak milik yang telah dibebaskan atau kepunyaan pemohon sendiri, atau ;
    3. Obyek P3MB dan Prk.5.
  - d. Pemberian Hak Pakai atas tanah :
    1. Yang telah diperoleh atau dibebaskan haknya dari Lembaga Tertinggi/ Tinggi Negara, Depaartemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Propinsi/ Kabupaten/ Kota ;
    2. Hak Milik yang telah dibebaskan atau kepunyaan pemohon sendiri;
    3. Hak pakai dengan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu kepada Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Lembaga Internasional yang diakui Pemerintah, Badan Keagamaan/ Sosial sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau ;
    4. Obyek P3MB dan Prk.5.
  - e. Pemberian Hak Pengelolaan
4. Kepada Pegawai Negeri maupun anggota TNI/ POLRI, termasuk janda/ duda mereka, anggota masyarakat golongan ekonomi lemah/ tidak mampu, yayasan/ perkumpulan yang bergerak dibidang keagamaan dan sosial ditetapkan Uang pemasukan kepada Negara sebesar 50% (lima puluh persen) dan untuk Pensiunan, anggota Veteran serta jandanya sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai Uang Pemasukan

Demikian beberapa tarif dan biaya pendaftaran atas tanah yang diatur dalam PP No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (Mengenai tarif biaya tersebut diatas dapat kita lihat pada Lampiran PP No. 46 Tahun 2002).



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah khususnya di Desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal ini dapat dilihat dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan di desa tersebut. Pendaftaran tanah di desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember dilakukan secara sporadik yakni pendaftaran yang dilakukan secara individu atau perorangan. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
2. Hambatan yang dihadapi yaitu kurangnya pemahaman peraturan perundangan yang mengatur akan pentingnya sertifikat hak atas tanah Masalah teknis dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan, seperti minimnya peralatan dan minimnya tenaga atau petugas yang ada. Kuatnya anggapan bahwa dengan menggunakan "Petok atau Akta Tanah" sudah menjadi alat bukti yang kuat bagi pemilikan hak atas tanah. Masyarakat tidak mengetahui akibat hukum jika tanah mereka tidak disertifikatkan.



#### 4.2 SARAN-SARAN

1. Perlu adanya pemasyarakatan suatu peraturan oleh petugas yang berhubungan langsung dengan masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dalam hal ini PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga masyarakat dapat memahami tentang pentingnya pendaftaran tanah bagi mereka.
2. Perlu diadakannya penyuluhan secara berkesinambungan mengenai pentingnya sertifikat tanah yang akan berguna bagi pemegang hak atas tanah sehingga mereka akan mengetahui akibat hukum jika mereka telah mensertifikatkan tanah mereka. Perlu ditunjangnya peralatan baru bagi Kantor Pertanahan untuk memperlancar proses pendaftaran tanah dan proses pensertifikatan atas tanah.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Arianto, Tjahjo, *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah*, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2002.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah, *Peraturan Perundangan Bidang Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1981.
- Effendi, Bachtiar, *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah*, Alumni, Bandung, 1982.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, CV.Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta, 1997.
- Harmanses, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1981.
- Isa, Muhammad, *Sistim Pendaftaran Tanah Di Indonesia Serta Pengaruhnya Pada Akta-Akta PPAT Maupun Sertifikat Hak Atas Tanah*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1985.
- Parangin, Effendi, *Praktek Peralihan Hak Atas Tanah*, CV.Rajawali, Jakarta, 1991.
- Parlindungan A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 Tentang *Penyelenggaraan Tata Kerja Pendaftaran Tanah Yang Mengenai Pengukuran Dan Pemetuan*.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1961 Tentang *Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang *Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

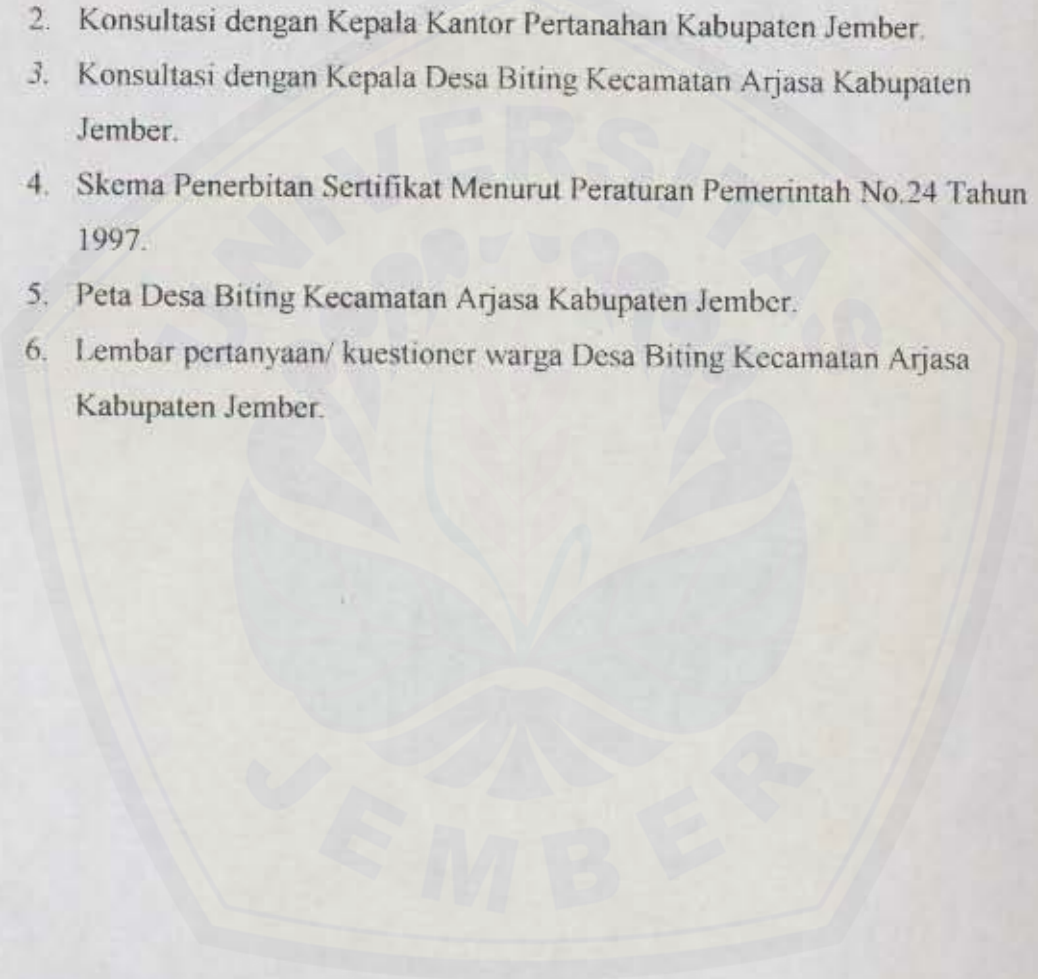


Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang *Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*.

Subekti, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1992



**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang **Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.**
  2. Konsultasi dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
  3. Konsultasi dengan Kepala Desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.
  4. Skema Penerbitan Sertifikat Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.
  5. Peta Desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.
  6. Lembar pertanyaan/ kuestioner warga Desa Biting Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.
- 



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA,  
NOMOR 46, TAHUN 2002  
TANGGAL 27 Agustus 2002

TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK  
YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

No.	Jenis Penerimaan Bukan Pajak	Satuan	Tarif
I	Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
II	Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
III.	Pelayanan Informasi Pertanahan		
	1. Survei Ukur dengan Kertas	Bidang	Rp. 25.000,00
	2. Titik Dasar Teknis Orde 2	Titik	Rp. 45.000,00
	3. Titik Dasar Teknis Orde 3	Titik	Rp. 30.000,00
	4. Peta Pendaftaran Blue Print	Lembar	Rp. 400.000,00
	5. Peta Pendaftaran Tanah Digital	Lembar	Rp. 500.000,00
	6. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Blue Print	Lembar	Rp. 30.000,00
	7. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/ Peta Tata Guna Tanah Sepia	Lembar	Rp. 60.000,00
	8. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Drafting Film	Lembar	Rp. 120.000,00
	9. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Digital	Lembar	Rp. 120.000,00
	10. Photo Udara Blow Up	Lembar	Rp. 200.000,00
	11. Photo Udara Digital	Lembar	Rp. 100.000,00
	12. Peta Photo Drafting Film	Lembar	Rp. 200.000,00
	13. Peta Photo Digital	Lembar	Rp. 200.000,00
	14. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 120.000,00
	15. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00
	16. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 90.000,00
	17. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 120.000,00
	18. Peta Analisa Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

No	Jenis Perorangan Bukan Pajis	Satuan	Tarif
IV.	19. Informasi tekstual	Lembar	Rp. 25.000
	Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.		
	A. Biaya Pendaftaran Calon Mahasiswa	Orang	Rp. 50.000
	B. Biaya Pendidikan :		
	1. Biaya Kuliah		
	a. Kuliah/teori	SKS	Rp. 20.000
	b. Praktek	SKS	Rp. 30.000
2. Biaya Per:ujung Pendidikan	SKS	Rp. 50.000	
3. Biaya Ujian	SKS	Rp. 8.500	
4. Biaya Wisuda	Orang	Rp. 250.000	
5. Biaya Pengelolaan	SKS	Rp. 12.500	

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ltd

MEGAWATI SOEKARNOPUTRI

Salinan sesuai dengan aslinya

Deputi Sekretaris Kabinet

Bidang Hukum dan  
Perundang-undangan,

Lamböck V. Nahattands



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 5464/J25.1.1/PP.9/2002  
Lampiran : -  
Perihal : KONSULTASI

Jember,

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Nasional  
Kabupaten Jember  
di -  
J e m b e r . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat  
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Edwin Danny Prasajo

NIM : 96 - 145

Program : S1 Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Kalimantan 37/71 Jember

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah " Tinjauan Yuridis Tentang Pe-  
laksanaan Pendaftaran Tanah Setelah Berlakunya UU.No.5  
tahun 1960."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan  
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian Kejur. HTI . -
- Yang bersangkutan
- Arsip



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 330482 Fax. 330482

Nomor : 1498 /J25.L1/PP.9/ 2003  
Lampiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 27 Maret 2003

Yth. Kepala Desa Biting  
Kecamatan Arjasa Jember  
di -

ARJASA

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat  
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : EDWIN DANHY P.

NIM : 960710101145

Program : S 1 Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Kalimantan X/71 Jember.

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah "Tinjauan Yuridis Tentang  
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Setelah Berlakunya  
Undang Undang No. 5 Tahun 1960".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,  
karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan  
penyusunan skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

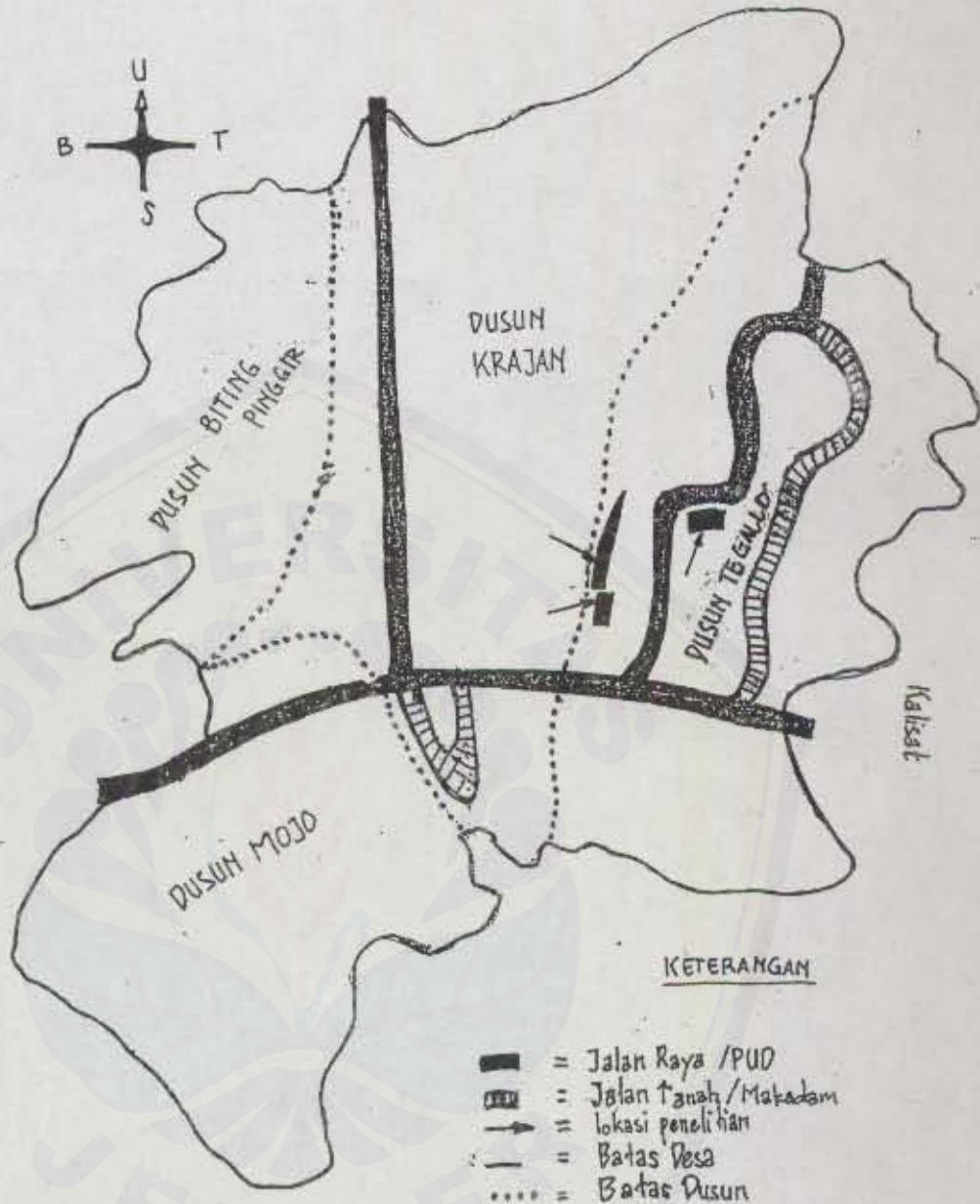
NIP. 130 808 983

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian Jurusan HTN.
- Yang bersangkutan

Skema Penerbitan Sertifikat menurut  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997





Kalibet



JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN  
PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 DI DESA  
BITING KECAMATAN ARJASA KABUPATEN  
JEMBER

Nama :  
Umur :  
Pekerjaan :

Salih  
66 th  
tani

Berilah jawaban yang menurut anda benar.

1. Apakah saudara mengetahui tentang maksud dan tujuan dilakukannya pendaftaran tanah ?
  - a. Tahu.
  - b. Tidak tahu.
2. Dimana saudara mengetahui informasi tentang pendaftaran tanah ?
  - a. Penyuluhan.
  - b. Media massa ( surat kabar, radio, televisi, dll. ).
  - c. Informasi orang per orang .
  - d. Lain-lain.....
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah di daerah saudara ?
  - a. kolektif.
  - b. Individu.
  - c. Lain-lain: SPPT.....
4. Menggunakan cara apa pendaftaran tanah di daerah saudara ?
  - a. Sistematis.
  - b. Sporadik.
5. Apakah tanah saudara telah didaftarkan ?
  - a. Belum.
  - b. Sudah.

6. Kendala-kendala apa saja yang saudara hadapi dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah saudara ?
- a. Biaya .
  - b. Birokrasi.
  - c. Waktu ( proses, prosedur, ).
  - d. Lain-lain. ....
7. Alasan apa saudara mendaftarkan tanah ?
- a. Alat bukti yang sah mengenai kepemilikan.
  - b. Kewajiban
  - c. Formalitas
  - d. Lain-lain. ....
8. Menurut saudara perlukah pendaftaran tanah dilakukan ?
- a. Perlu.
  - b. Tidak perlu.
  - c. Tidak tahu.
9. Saran saudara agar pendaftaran tanah jauh lebih baik dan efek f
- a. *Proses...di...percepat...*
  - b. *Biaya...mahor...di...kurangi...*
  - c. *Waktu...di...percepat...*

