

PERMASALAHAN YANG TIMBUL DALAM PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember)

S K R I P S I

Tidak Dipinjamkan Keluar

Diajukan guna melengkap tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

oleh :

DIAH ANDRIYANI

91.096

PT1

Asal : <del>Kedisk P</del>	KLASS
Te ima : Tel 30 JAN 1997	346,04 AND
e. l aduk : PT 97 - 2184	⊗

llp.

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

M O T T O :

"Sesungguhnya Allah menyuruh kamu, apabila menetapkan hukum diantara manusia, supaya menetapkan dengan adil. Barang siapa yang menetapkan dengan adil menurut apa yang diturunkan Allah, maka mereka itu adalah orang-orang kafir", ( Q.S. An-Nisaa':54 ;Al-Maaidah:44).\*

---

\* Al-Qur'an dan Terjemahannya, Departemen Agama R.I., Jakarta.

SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

1. Papa dan Ibundaku tercinta
2. Almamater yang kubanggakan
3. Kakak dan adikku tersayang
4. Calon Pendampingku
5. Teman-teman seperjuangan

P E R S E T U J U A N

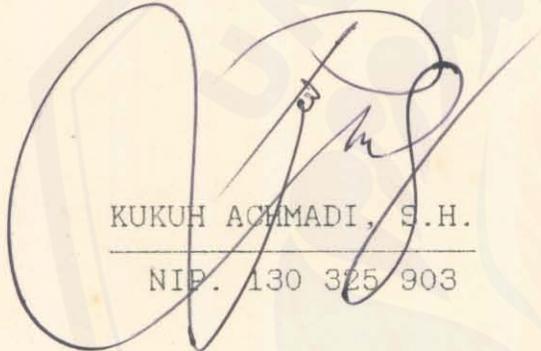
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

H a r i : Kamis  
Tanggal : 10  
Bulan : Oktober  
Tahun : 1996

Diterima oleh Panitia Fakultas Hukum Universitas  
Jember.

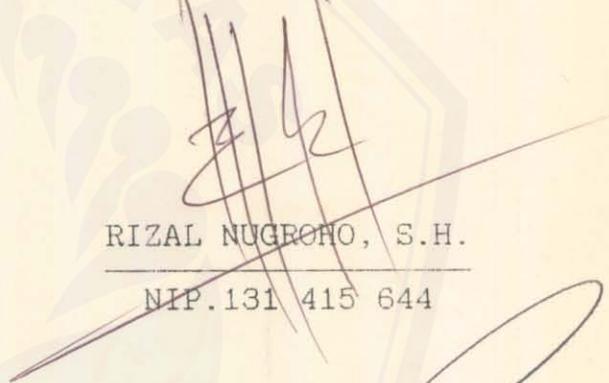
Panitia Penguji

Ketua,



KUKUH ACHMADI, S.H.  
NIP. 130 325 903

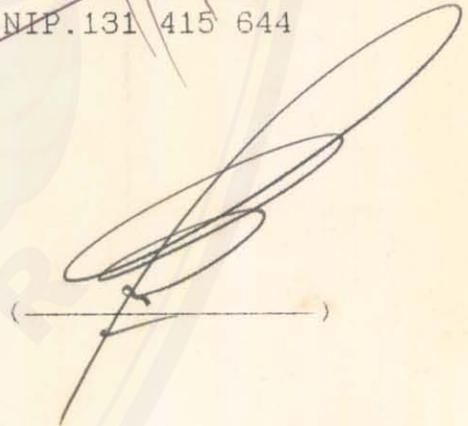
Sekretaris,



RIZAL NUGROHO, S.H.  
NIP.131 415 644

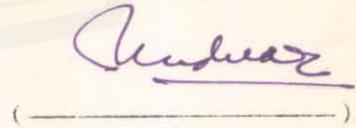
Anggota Panitia Penguji :

1. BASTIAN, S.H.  
NIP.130 325 902



( \_\_\_\_\_ )

2. Hj.HARTINIINDRARTI, S.H.  
NIP.130 879 633



( \_\_\_\_\_ )

## KATA PENGANTAR

Sebagai awal dari pengantar ini kami terlebih dahulu memanjatkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmad dan hidayahNya kepada penyusun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik seperti yang diharapkan.

Menjadi kewajiban bagi mahasiswa tingkat akhir untuk menulis skripsi, penulisan ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, maka penyusun sajikan skripsi dengan judul : "PERMASALAHAN YANG TIMBUL DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH".

Di sini penyusun menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, sebab terbatasnya kemampuan dalam penyerapan ilmu selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember. Sehingga apabila terdapat kekeliruan dan kekurangan dalam bentuk apapun maka dengan segala kerendahan hati penyusun siap menerima saran-saran serta kritikan demi kesempurnaan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penyusun menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Rasa terima kasih tersebut penulis tujukan kepada yang terhormat :

1. Bapak Bastian, S.H., selaku Pembimbing dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang dengan segala perhatian dalam memberikan petunjuk-petunjuk, nasehat-nasehat serta pengarahannya, sehingga dapat terselesaikan penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Hartini Indrarti, S.H. selaku Pembantu Pembimbing yang juga telah banyak memberikan petunjuk dan pengarahannya dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Drs. Suwardi Hendromartono, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

4. Bapak Ir. Agus Riyanto, Kasi Pendaftaran dan Pengukuran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
5. Bapak Mardi Handono, S.H., selaku Dosen Wali yang tidak bosan-bosannya memberikan semangat dan dorongan kepada penulis.
6. Bapak Khoidin, S.H. yang dengan senang hati telah memberikan kliping hasil karya beliau demi kelengkapan skripsi ini.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah menempe penulis selama duduk di bangku kuliah.
8. Para karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Teman-teman seperjuangan yang telah banyak membantu penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini selesai.

Semoga Allah SWT, senantiasa membalas atas jasa-jasa beliau. Akhirnya harapan penulis semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, September 1996

Penulis,

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN MOTTO .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
RINGKASAN .....	x
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Pemilihan Judul .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.4 Metode Penulisan.....	4
BAB II : PROBLEMASI PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH... ..	7
2.1 Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	7
2.2 Koreksi Masyarakat Tentang Kesulitan Penerbitan Sertifikat Tanah.....	12
2.3 Masalah Yang Timbul Di Masyarakat....	16
BAB III : PEMBAHASAN DAN PENDAPAT.....	17
3.1 Peraturan Yang Berlaku Mengenai Pe- nerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah... ..	17
3.2 Kondisi Sosial dan Insransional.....	19
3.3 Pendapat.....	26
BABIV : KESIMPULAN DAN SARAN.....	30
DAFTAR PUSTAKA.....	32
LAMPIRAN .....	

P E N G E S A H A N

Skripsi dengan judul :

PERMASALAHAN YANG TIMBUL DALAM PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember)

Oleh :

DIAH ANDRIYANI

NIM. 91.096

PEMBIMBING

BASTIAN, S.H.

NIP. 130 325 902

PEMBANTU PEMBIMBING

Hj. HARTINI INDRARTI, S.H.

NIP. 130 879 633

Mengetahui,  
DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

DEKAN

BASTIAN, S.H.

NIP. 130 325 633



1. LAMPIRAN SURAT BUKTI TELAH WAWANCARA DAN KONSULTASI
2. LAMPIRAN KLIPING DARI KORAN JAWA POS
3. LAMPIRAN PERATURAN MENGENAI KETENTUAN BIAYA



Sejalan dengan predikat yang melekat pada negara Indonesia, yaitu sebagai negara hukum maka suatu kegiatan pembangunan di negara Indonesia harus didasarkan pada suatu ketentuan hukum.

Hubungan hukum antara manusia dengan tanah di Indonesia telah lama mendapat perhatian, oleh karena itu dicituskan gagasan oleh pemerintah untuk menyelenggarakan pendataan penguasaan tanah guna memberikan kepastian hak-hak atas tanah bagi masyarakat.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap pertanahan ini perlu adanya sertifikat tanah, selain itu juga sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat. Artinya selama tidak ada bukti lain yang membenarkan ketidakbenarannya maka apa yang tertulis dalam sertifikat itu harus dianggap benar dan tidak perlu adanya bukti tambahan lain.

Kenyataan yang ada di masyarakat dalam penerbitan sertifikat itu tidak pernah lepas dari segala permasalahannya. Hal itu wajar saja karena situasi dan kondisi yang tidak selalu berjalan mulus.

Terlepas dari itu semua, pemerintah cq Kantor Pertanahan Kabupaten Jember telah melakukan berbagai upaya untuk mempermudah pengajuan permohonan sertifikat yaitu dengan menerbitkan buku Petunjuk Praktis Mengenai Tata Cara Mengajukan Permohonan Untuk Mendapatkan Sertifikat.

Bertalian dengan hal tersebut diatas di harapkan pula adanya partisipasi masyarakat secara keseluruhan untuk ikut serta memberikan dukungan demi terciptanya kesuksesan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Pemilihan Judul**

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah (K. Wantjik Saleh, 1977:7).

Tanah bagi pemiliknya atau yang menguasai hak atas tanah mempunyai makna yang sakral dan bernilai tinggi. Ini karena persoalan tanah sangat sensitif sifatnya, tidak hanya mengandung aspek ekonomi dan kesejahteraan saja tapi juga menyangkut aspek politik, sosial, kultural, psikologi dan religius.

Mengingat fungsi tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, tidak jarang persoalan tanah menjadi sumber persengketaan. Dalam hal ini orang tidak akan segan-segan mengorbankan nyawanya dan seluruh harta benda miliknya untuk mempertahankan sejenkal tanah yang dirasa menjadi hak miliknya.

Sejalan dengan keadaan tersebut, maka penggarisan kebijaksanaan mengenai masalah tanah secara tegas telah diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 jo Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Istilah "dikuasai" pada Pasal 33 ayat 3 dan Pasal 2 bukanlah berarti "dimiliki", tetapi berarti bahwa negara sebagai Organisasi Negara diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah (Bachsan Mustafa, 1984: 49).

Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa hak menguasai dari negara ini memberi wewenang kepada pemerintah sebagai wakil negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Di dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan tentang hak menguasai dari negara untuk menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain dan Badan Hukum. Bila dipunyai oleh orang atau Badan Hukum, maka hak atas tanah ini harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Pendaftaran yang dimaksud selain akan bersifat *Recht Kadaster* yaitu untuk menjamin kepastian hukum, juga merupakan "alat bukti yang kuat".

Berdasarkan peraturan undang-undang yang berlaku, baik pada waktu Pemerintah Hindia Belanda dahulu maupun setelah negara Republik Indonesia diproklamirkan, maka semua tanah yang ada dalam negara R.I. harus terdaftar, bahkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1980 memberikan sanksi terhadap mereka yang melalaikan untuk mendaftarkan tanah miliknya (Pasal 52). (Baehsan Mustafa, 1984: 49).

Pendaftaran tanah tersebut merupakan bagian dari penerbitan sertifikat. Untuk memperoleh sertifikat tanah diperlukan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh setiap pemohon. Syarat-syarat itulah yang terkadang dirasakan sulit atau menimbulkan permasalahan baru dalam pengajuan permohonan sertifikat tersebut. Dalam pengajuan permohonan sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional tidak berdiri sendiri, banyak instansi terkait yang berpengaruh.

## 1.2 Rumusan Masalah

Untuk mengetahui lebih jauh permasalahan yang terjadi pada pengajuan permohonan sertifikat, penyusun batasi pada permasalahan yang akan menjadi acuan dan bahan kajian dalam penulisan ini sebagai berikut :

- a. bagaimanakah prosedur administrasi dalam pengajuan permohonan sertifikat tanah ?
- b. bagaimanakah mengenai ketentuan biaya pengajuan sertifikat ?
- c. berapa lamakah jangka waktu pengajuan permohonan sertifikat ?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Setiap penulisan yang dilakukan oleh seseorang pasti mempunyai suatu tujuan yang hendak dicapai. Demikian pula dengan penulisan skripsi ini, penulis mempunyai tujuan tertentu. Adapun tujuan tersebut secara garis besar terbagi dalam dua bagian yaitu secara umum dan tujuan secara khusus.

#### 1.3.1 Tujuan Umum

Adapun tujuan yang hendak dicapai secara umum adalah sebagai berikut :

- a. diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, sebab penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b. untuk dapat memahami serta mengkaji persoalan hukum dan perkembangan di masyarakat yang kemudian disumbangkan kepada khalayak sebagai tambahan ilmu terutama bagi para pemohon sertifikat hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat.

#### 1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan yang hendak dicapai secara khusus adalah sebagai berikut :

- a. untuk mengetahui prosedur apa saja yang diperlukan agar dapat memberi kemudahan kepada para pemohon sertifikat hak milik atas tanah;

- b. untuk mengetahui berapa besar biaya yang diperlukan dalam pengajuan permohonan sertifikat hak milik atas tanah;
- c. untuk mengetahui berapa lama waktu permohonan sertifikat yang diajukan oleh si pemohon itu;

#### 1.4 Metode Penulisan

Untuk menjamin kebenaran dan pertanggungjawaban ilmiah, dalam Skripsi ini, maka digunakan cara deskriptif, yaitu untuk menggambarkan secara lengkap karakteristik atau ciri-ciri suatu keadaan, perilaku pribadi, perilaku kelompok, disamping juga untuk memperoleh data mengenai hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain (Soerjono Soekanto, 1986:96).

##### 1.4.1 Pendekatan Masalah

Dalam pendekatan masalah ini digunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis sosiologis, yaitu berdasarkan norma-norma atau aturan yang mengikat dengan tetap memperhatikan fakta-fakta yang terjadi dalam praktek (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988:52).

##### 1.4.2 Sumber Data

Sumber data merupakan alat yang dipakai untuk memperoleh data, dalam penulisan skripsi ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

###### 1.4.2.1 Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber yang tidak tertulis yaitu keterangan dan penjelasan-penjelasan dari Kasi Pendaftaran dan Pengukuran Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang berwenang sebagai responden dalam penulisan skripsi ini.

#### 1.4.2.2 Sumber Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan melalui buku-buku literatur, karangan para sarjana, makalah-makalah, peraturan-peraturan serta informasi yang berkaitan dengan permasalahan ini sehingga keterangan dan data-data yang diperoleh menjadi jelas dan benar-benar sesuai dengan judul skripsi ini.

#### 1.4.3 Pengumpulan dan Pengolahan Data

Dalam rangka mengumpulkan data dan informasi yang ada hubungannya dengan obyek atau masalahnya. Instrumen atau alat pengumpulan data memegang peranan penting, karena jika salah dapat menimbulkan ketidaksesuaian dengan pokok permasalahan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

##### 1.4.3.1 Studi Kepustakaan

Maksudnya data yang diperoleh dari kepustakaan, hal ini diperlukan untuk mencari landasan teori yang sesuai dengan pokok permasalahan. Cara yang digunakan adalah dengan membaca, mempelajari dan menganalisa literatur-literatur, baik perundang-undangan, karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan judul skripsi, dan juga studi dokumen yang dihimpun dari dokumen-dokumen yang terdapat di instansi atau badan terkait.

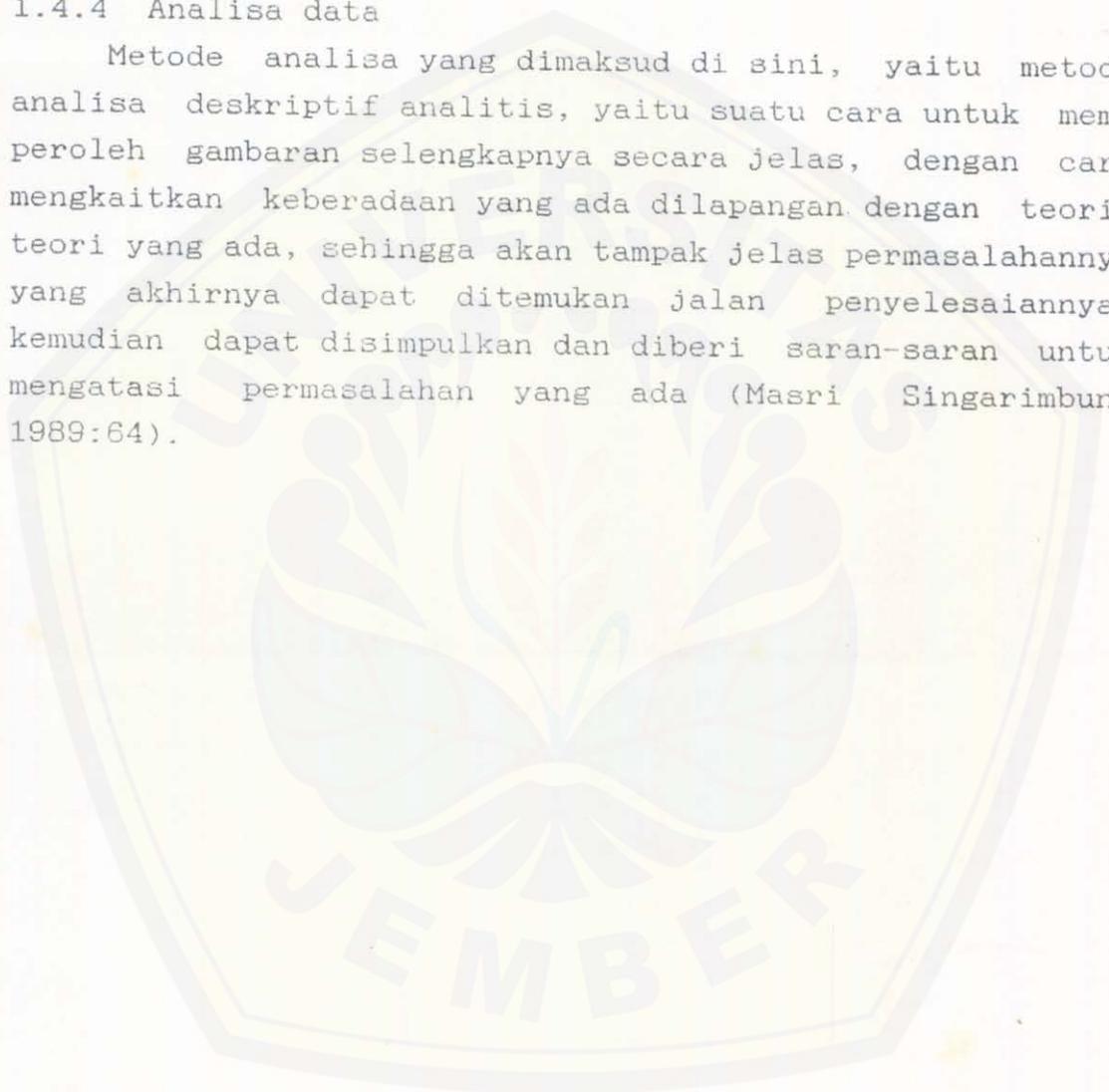
##### 1.4.3.2 Wawancara

Wawancara langsung yang bebas berpedoman, maksudnya adalah tidak menyerahkan daftar pertanyaan melainkan hanya arahan data yang diinginkan oleh penulis yang telah dipersiapkan terlebih dulu. Kemudian dari hasil tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis dan sifat data setelah terlebih dulu diadakan pengeditan data-data yang tidak perlu.

Selanjutnya untuk data pengamatan dikumpulkan melalui pengamatan non partisipatif, yakni menggunakan catatan-catatan lapangan untuk mencatat kejadian-kejadian, gejala-gejala sosial, keadaan dan tingkah laku yang berhubungan dengan tujuan penelitian.

#### 1.4.4 Analisa data

Metode analisa yang dimaksud di sini, yaitu metode analisa deskriptif analitis, yaitu suatu cara untuk memperoleh gambaran selengkapnya secara jelas, dengan cara mengkaitkan keberadaan yang ada dilapangan dengan teori-teori yang ada, sehingga akan tampak jelas permasalahannya yang akhirnya dapat ditemukan jalan penyelesaiannya, kemudian dapat disimpulkan dan diberi saran-saran untuk mengatasi permasalahan yang ada (Masri Singarimbun, 1989:64).



## BAB II

### PROBLEMASI PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH

#### 2.1 Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan asli surat ukur berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan pula (Harun Al Rashid, 1986:66).

Berdasarkan pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang dimaksud sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti hak.

Dari definisi tersebut, maka yang dimaksud sertifikat adalah terdiri dari buku tanah dan buku ukur. Secara fisik yang dimaksud sertifikat tanah terdiri sampul luar, sampul dalam, buku tanah dan surat ukur. (Effendi Perangin, 1986:3).

Disamping sertifikat, dalam pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dikenal adanya sertifikat sementara, yaitu sertifikat tanpa surat ukur, mempunyai fungsi seperti sertifikat. Perbedaannya adalah dalam sertifikat sementara belum dicantumkan luas maupun batas-batas tanah, yang dicantumkan adalah macam hak dan orang yang mempunyai hak atas tanah. Jadi baru ada gambar situasinya. (R. Soehadi, 1964:58).

Dari kedua definisi tersebut, sertifikat (sertifikat sementara) mempunyai fungsi dan kekuatan pembuktian yang sama, yaitu merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan terhadap haknya atas tanah.

Hak milik atas tanah menurut ketentuan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak atas tanah yang

turun temurun, terkuat dan terpenuh. Turun temurun artinya hak milik atas tanah tersebut terus menerus diturunkan kepada para ahli warisnya. Terkuat dan terpenuh artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut adalah hak paling kuat dan paling penuh jika dibanding dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Namun bukan berarti hak milik atas tanah itu bersifat mutlak dan tidak terbatas serta tidak dapat diganggu gugat, karena hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial seperti hak-hak atas tanah lainnya.

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang tidak ditentukan berapa lama dan berakhir masa berlakunya. Karena hak milik itu dapat diberikan secara turun temurun.

#### 2.1.2 Tujuan Adanya Sertifikat Tanah

Seiring dengan kemajuan jaman, maka semakin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi, misalnya : jual beli, sewa menyewa, bahkan dapat digunakan sebagai aguna di bank.

Sesuai dengan kenyataan diatas, maka terasa perlu ada jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk memenuhi inilah Undang-Undang Pokok Agraris dalam pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat Recht Kadaster dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Ada beberapa tujuan dari pendaftaran tanah (secara khusus) adalah sebagai berikut :

##### 1. memberikan kepastian hukum

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak serta kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan. Dimana masing-masing memberikan

wewenang dan meletakkan kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyainya:

2. memberikan kepastian obyek

Dalam hal ini memberikan kepastian tentang bidang teknis yang menyangkut : letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari;

3. memberikan kepastian subyek

Kepastian siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan bila akan melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak atau kepentingan pihak lain. Hal ini diperlukan untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah secara efektif dan aman (Djoko Prakoso dan Budiman Purwanto, 1985:21).

Fungsi pokok pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat atau pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Selain itu untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran mempunyai fungsi yang lain yaitu memenuhi sahnya perbuatan itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. (Effendi Peranginangin, 1990 :96).

### 2.1.3 Dasar Hukum ✓

Untuk membahas masalah diatas, utamanya mengenai penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka penyusun menggunakan dasar hukum sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) khususnya :

a. Pasal 19 ayat 1 dan 2

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah yang meliputi :

- pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

- pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat".
- b. Pasal 23
- "Hak milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta pembebanan hak tersebut.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya :
- 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 3 ayat 5 dan 6
- "Jika ada perselisihan tentang batas tanah antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas tanah sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan secara damai. Jika usaha tersebut gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas tanah itu, dapat mengajukan hal itu kepada hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomer pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan".
- c. Pasal 7
- "Untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan :
- daftar tanah;
  - daftar nama;
  - daftar buku tanah;
  - daftar surat ukur.
- d. Pasal 11
- "Bentuk surat ukur serta cara pengisiannya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan saluran air dan lain-lain benda yang penting, harus memuat pula :
- a. nomor pendaftaran;
  - b. nomor dan tahun surat ukur /buku tanah;
  - c. nomor pajak (jika mungkin);

- d. uraian tentang letak tanah;
  - e. uraian tentang keadaan tanah;
  - f. luas tanah;
  - g. orang atau orang-orang yang menunjukkan batas - batasnya."
- e. Pasal 13 ayat 3 dan 4  
"Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak. Sertifikat tersebut adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria".
- f. Pasal 18  
"Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak. Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan, maka Kepala Kantor Pendaftaran tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. kalau dianggapnya perlu, maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain. Jika dalam waktu 2 bulan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu. Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertifikat sementara".
- g. Pasal 22 ayat 1 dan 2  
"Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permintaan uantuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika :
- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan;
  - b. tanah yang menjadi obyek peranjian ternyata masih dalam perselisihan;
  - c. tidak disertai surat-tanda-bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

Jika pejabat dianggapnya perlu maka ia dapat minta supaya pembuatan akta disaksiakan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan".

h. Pasal 25 ayat 1

"Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibubukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dalam pasal 22 ayat (1) sub a, diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum memiliki sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pertanyaan yang memindahkan, menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Salinan surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula:

- a. surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak itu.
- b. surat tanda bukti biaya pendaftaran".

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Biaya Pendaftaran Tanah

2.2 Koreksi Masyarakat Tentang Kesulitan Penerbitan Sertifikat Tanah

Tanggal 24 September 1994 Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) genap berusia 34 tahun. Dalam memperingati kelahiran Undang-Undang Pokok Agraria itu M. Khoidin staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember mengadakan pengkajian ulang terhadap berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dengan judul "Memangkas Birokrasi dalam Penyertifikatan Tanah".

Sebagaimana kita ketahui, peraturan hukum pertanahan lama (produk dari kolonial) tidak menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, karena sifatnya dualisme. Disatu sisi diatur produk hukum kolonial yang tidak memberikan keuntungan kepada rakyat terhadap tanahnya. Disisi lain diatur dengan hukum adat yang umumnya tidak

tertulis, sehingga mempersulit pembuktian kepemilikan tanah.

Jika pendaftaran tanah itu dapat terselenggara dengan baik, maka akan tercipta adanya kepastian hukum, pihak-pihak yang bersangkutan dengan tanah maupun orang lain yang membutuhkan informasi tentang tanah dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah yang ada. Juga dapat diketahui siapa pemegang haknya, obyeknya, luasnya dan batas letak dan hak yang membebani tanah tersebut.

Jadi pemerintah "wajib" menyelenggarakan pendaftaran tanah. Sedangkan pemilik atau pemegang hak atas tanah baru mempunyai kewajiban mendaftarkan jika ada kebutuhan mendesak atau terjadi perubahan status hak atas tanah (jual beli, tukar-menukar, pewarisan) atau dijadikan jaminan hutang (kredit). Jika tidak ada perubahan status tanah, maka tidak ada kewajiban pemegang hak untuk mendaftarkannya.

Pada kenyataannya sampai pada usia Undang-Undang Pokok Agraria yang ke-34, ketentuan yang mewajibkan pemerintah untuk mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria belum terlaksana secara optimal. Terbukti dari pernyataan Sony Harsono, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional bahwa saat ini dari 54 juta bidang (persil) tanah di seluruh Indonesia, baru sekitar 20% atau 12 juta persil yang sudah bersertifikat.

Berbagai upaya telah ditempuh pemerintah untuk memenuhi kewajibannya menyelenggarakan pendaftaran tanah. Misalnya, dilakukan Prona (proyek operasi nasional agraria), yaitu mendaftarkan perdesa (desa) tertentu dengan biaya yang seringan mungkin.

Namun program ini belum berjalan sebagaimana diharapkan. Ada "oknum" yang memungut dan mengutip biaya tinggi dari masyarakat. Padahal program proyek operasi nasional agraria dilaksanakan dengan biaya ringan.

Sementara pemerintah belum dapat melaksanakan "kewajibannya" mendaftarkan seluruh tanah, pemegang hak dengan inisiatif sendiri mengajukan permohonan pendaftaran ke kantor Pertanahan. Ternyata keinginan masyarakat untuk mendaftarkan (menyetifikatkan) tanahnya tidak selamanya mendapat sambutan yang memuaskan. Proses pensertifikatan tanah sering dikeluhkan masyarakat, karena tidak semudah yang digariskan dalam teorinya. Banyak hambatan yang ditemui masyarakat dalam mensertifikatkan tanahnya.

Ada empat faktor penegakan hukum yang dapat diukur baik buruknya, antara lain :

1. peraturannya

Jika kita teliti, peraturan perundang-undangan yang mendasari dilaksanakannya pendaftaran tanah ternyata sudah memadai. Karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan ketentuan dasar. Ia hanya memuat hal-hal yang pokok saja mengenai pendaftaran tanah, yaitu dalam pasal 19. Pelaksanaan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Meskipun demikian tuntutan agar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diubah, banyak dilontarkan berbagai kalangan.

2. faktor pelaksanaannya

Ternyata faktor inilah yang sering disalahgunakan masyarakat. Tidak jarang masyarakat menyatakan bahwa pensertifikatan tanah memakan biaya yang terlalu tinggi, jangka waktu lama, dan pelayanan petugas yang kurang memuaskan. Masih ada petugas yang kurang profesional. Biaya resmi yang telah ditentukan pemerintah, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 dirasakan cukup ringan oleh masyarakat. Tetapi biaya-biaya "tidak resmi" yang dipungut oleh oknum sering mencekik. Masyarakat harus mengeluarkan "biaya lain-lain" diluar

lain-lain" diluar biaya resmi. Selanjutnya, jangka waktu pensertifikatan tanah yang dapat ditoleransi adalah enam bulan. Lebih dari itu dinilai terlalu lama, apalagi sampai bertahun-tahun. Kendala lain adalah masyarakat sering bolak-balik ke Kantor Pertanahan dalam mengurus sertifikat. Pengurusan tiga sampai empat kali dinilai wajar, selebihnya sudah tidak wajar lagi. Pengurusan yang berulang-ulang disebabkan syarat dan kelengkapannya kurang, sudah waktunya selesai ternyata sertifikatnya belum jadi dan lain-lain. Mengingat jarak tempat tinggal pemilik tanah dengan Kantor Pertanahan kadang kala jauh dan membutuhkan biaya transpor yang tidak sedikit, maka pengurusan yang berulang-ulang itu hendaknya dihindarkan.

### 3. Sarana dan Fasilitas

Sampai saat ini sarana dan fasilitas yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional boleh dikatakan tidak sebanding dengan beban yang menjadi lahan kerjanya. Selama ini administrasi data pertanahan di desa sering kacau. Oleh karenanya, sistem administrasi dan informasi pertanahan ditingkat desa harus handal, tertip dan akurat. Perlu penyediaan peralatan canggih, misalnya pemetaan tanah melalui satelit. Dan tidak kalah pentingnya adalah penyediaan dana yang cukup agar biaya yang dikeluarkan masyarakat tidak memberatkan.

### 4. masyarakatnya

Keberhasilan penegakkan hukum tergantung pada tinggi rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukumnya akan semakin memberikan hasil yang makin baik dalam penegakkan hukum. Berkaitan dengan faktor ini, ada yang berpendapat bahwa keengganan masyarakat mensertifikatkan tanah karena kurangnya kesadaran hukum.

### 2.3 Masalah Yang Timbul Di Masyarakat

Setelah kita teliti lebih jauh dari adanya koreksi masyarakat tentang kesulitan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Ternyata yang sering disalahgunakan adalah pada faktor pelaksanaannya.

Di dalam pengajuan permohonan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional syarat-syarat administrasi yang diperlukan telah ada ketentuan yang baku. Dan syarat-syarat tersebut telah disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Tapi berdasarkan kenyataan yang ada di masyarakat persyaratan tersebut dirasakan cukup sulit dan kadang terlalu berbelit-belit.

Mengenai ketentuan pembiayaan, sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 adalah ringan, tapi dalam kenyataan yang terjadi ada biaya-biaya "tidak resmi" yang dipungut "oknum", hal ini dirasakan sangat berat oleh masyarakat.

Jangka waktu pengajuan permohonan sertifikat menurut ketentuan yang ada adalah tiga sampai empat bulan. Kenyataan yang terjadi di lapangan ada yang sampai lebih dari enam bulan bahkan sampai bertahun-tahun.

### BAB III PEMBAHASAN DAN PENDAPAT

#### 3.1 Peraturan Yang Berlaku Mengenai Pensertifikatan Hak Atas Tanah

Mengingat pentingnya fungsi sertifikat hak atas tanah, maka dipandang perlu untuk disebarluaskan kepada masyarakat tentang tata cara seseorang mengajukan sertifikat sebagai bukti hak pemilikan atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum.

Di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu meliputi dua hal yaitu :

- pengukuran dan pemetaan-pemetaan tanah-tanah serta penyelenggaraan tata usahanya;
- pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan (diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) :

- daftar tanah;
- daftar nama;
- daftar buku tanah;
- daftar surat ukur.

Surat ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, menurut Pasal 11 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang penting adalah :

- nomor pendaftaran;
- nomor dan tahun surat ukur;
- nomor pajak jika mungkin;
- uraian tentang letak tanah;
- luas tanah;

- orang atau orang-orang yang menunjuk batasnya.

Setiap surat ukur dibuat rangkap dua (Pasal 2 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) :

- satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertifikat ;
- satu lagi disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah.

Setelah ada pengesahan maka dari tiap-tiap bidang tanah yang batas-batasnya maupun yang berhak atasnya telah ditetapkan, hak-hak dibukukan dalam daftar buku tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Soetomo, 1981: 45-46).

Pada akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, maka pendaftaran tanah sering disebut juga dengan pensertifikatan tanah.

Sertifikat seperti halnya yang dinyatakan dalam pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 itu terdiri dari buku tanah dan surat ukur. Dalam buku tanah tersebut dihimpun keterangan mengenai :

- nama hak atas tanah;
- subyek hak atas tanah;
- peralihan hak dan pembebanannya jika ada terhadap hak atas tanah.

Dalam surat ukur dihimpun keterangan mengenai :

- dimana letak tanahnya;
- berapa luasnya;
- batas-batas tanah tersebut.

Keterangan yang terhimpun dalam buku tanah disebut kelompok yuridis. Sedangkan keterangan yang dihimpun dalam surat ukur disebut kelompok teknis. (Bagoes Soenargo, 1989:8).

Sebelum kita bahas lebih lanjut, terlebih dahulu harus kita bedakan antara permohonan sertifikat berdasarkan Akta peralihan hak maupun Akta pembebanan atau Credit Verband. Untuk Akta Peralihan Hak dibuat oleh

Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), sebelum tanggal 1 Maret 1986, tanpa dibuatkan keterangan Pendaftaran Tanah yang disebut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Untuk Akta Peralihan Hak yang dibuat setelah tanggal 1 Maret 1986 berlaku prosedur sesuai dengan instruksi Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Cq Kepala Direktorat Agraria di Surabaya tanggal 26 Desember 1985 Nomor 594/33060-5/325/1985 tentang Tata Administrasi Dibidang Pendaftaran Tanah. Dalam instruksi tersebut dijelaskan bahwa sebelum Akta Peralihan Hak atau Akta Pembebanan disyahkan oleh P.P.A.T., maka terlebih dahulu didaftarkan di Kantor Agraria, dengan membawa Akta dimaksud berikut surat-surat yang berkaitan dengan Akta tersebut yang sudah ditanda tangani oleh Kepala Desa atau Lurah dan Camat sekaligus membayar biayanya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1977 jo No.2 Tahun 1978. (Petunjuk Praktis Tentang Tata Cara Mengajukan Permohonan Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah, 1987;1)

Bahkan untuk saat ini telah dibuat peraturan baru yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tapi peraturan yang lama masih tetap digunakan sepanjang belum diatur dalam peraturan yang baru tersebut.

### 3.2 Kondisi Sosial dan Instansional

Indonesia adalah negara agraris, dimana sebagian besar penduduknya hidup dari hasil pertanian. Dengan melihat kondisi semacam inilah, fungsi tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Tanah pada masa kini dan masa mendatang merupakan aset yang sangat tinggi nilainya. Dengan semakin maju ilmu dan teknologi semakin banyak cara yang dilakukan manusia untuk mendapatkan tanah walaupun cara itu nantinya akan merugikan orang lain.

Untuk menghindari hal semacam itulah pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah diperlukan suatu usaha, waktu dan biaya, sehingga permintaan sertifikat itu mungkin :

1. Atas kemauan sendiri

Seseorang mengajukan permohonan pengeluaran sertifikat atas kemauannya sendiri dengan alasan antara lain :

- sadar akan kegunaan sertifikat;
- hendak mengamankan atau memperkuat pembuktian hak atas tanah;
- supaya mudah memindahkan atau membebani hak atas tanah
- permintaan orang atau pihak lain, misalnya: bank, karena ingin atau perlu mengetahui kepastian hukum atas tanah tertentu, sehubungan dengan pemberian kredit.

2. Diwajibkan oleh peraturan perundangan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mewajibkan kepada pemegang hak atas tanahnya untuk mendaftarkan hak atas tanahnya (minta sertifikat) apabila terjadi atau akan dilakukan peristiwa tertentu. (Effendi Per-  
anginangin, 1990 :9)

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 beserta peraturan pelaksanaan, bila seseorang hendak mendapatkan sertifikat hak atas tanah maka harus melalui tahap-tahap dan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diuraikan dibawah ini.

TAHAP I

Pemohon sertifikat hak atas tanah dapat dibagi menjadi 3 golongan dan masing-masing diharuskan memenuhi persyaratan tertentu :

#### A. Penerima hak

yaitu penerima hak atas tanah negara berdasarkan surat keputusan Pemberian Hak yang dikeluarkan oleh Pemerintah cq Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk. Bagi pemohon ini diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan :

- surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang bersangkutan (asli);
- tanda lunas pembayaran uang pemasukan yang besarnya telah ditentukan dalam surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah tersebut.

#### B. Para ahli waris

yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat atau hak lainnya. Bagi pemohon ini diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan berupa :

- surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan ;
- bila tanah yang bersangkutan belum pernah disertifikatkan, maka harus disertakan surat tanda bukti hak atas tanah lain seperti : surat pajak bumi dan bangunan, petok D (lama), surat keputusan penegasan pemberian hak dari instansi yang berwenang;
- surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat, yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut;
- surat pernyataan ahli waris yang diketahui oleh instansi yang berwenang (Kepala Desa atau Lurah dan Camat);
- surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
- turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- keterangan pelunasan pajak tanah sampai saat meninggalnya sipewaris;

- ijin peralihan hak jika hal itu disyaratkan.

C. Para pemilik tanah

yaitu mereka yang memiliki tanah berasal dari jual-beli, hibah, lelang, konversi hak dan lain-lain. Bagi pemohon ini diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan.

1. Bila tanahnya berasal dari jual-beli, syarat-syarat tersebut adalah :

- Akte jual-beli yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang dinyatakan bahwa akte tersebut tidak cacat hukum;
- sertifikat atas tanah yang bersangkutan;
- bila tanahnya belum pernah disertifikatkan, maka harus diserahkan bukti hak atas tanah lainnya surat seperti surat pajak bumi dan bangunan atau petok D (lama) dan segel-segel lama atau Surat Keputusan Penegasan / Pemberian Hak dari instansi yang berwenang;
- Surat Keputusan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut;
- Surat Pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
- turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- ijin peralihan hak jika hal ini disyaratkan.

2. Jika tanahnya berasal dari hibah, maka syarat-syaratnya adalah :

- Akte hibah yang dibuat oleh dan dihadapan Petugas Pembuat Akte Tanah (PPAT), yang dinyatakan bahwa akte tersebut tidak cacat hukum;
- bila tanahnya belum pernah disertifikatkan, maka harus disertakan surat tanda bukti hak lain seperti, surat pembayaran pajak, bumi dan bangunan (PBB) atau petok D (lama) dan segel-segel lama atau surat

- keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang;
- Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat;
  - sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
  - Surat Pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
  - turunan Surat Keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
  - ijin peralihan hak, jika hal itu disyaratkan.
3. Bila tanahnya dari lelang, maka syarat-syaratnya adalah :
- kutipan otentik berita acara lelang yang dibuat oleh Kantor Lelang;
  - sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau tanda bukti hak atas tanah lain yang telah diketahui oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat;
  - Surat Pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
  - keterangan pelunasan atau bukti lunas pajak tanah yang bersangkutan;
  - turunan Surat Keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
  - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum lelang dilakukan.
4. Bila berasal dari konversi tanah yasan, maka persyaratannya adalah :
- a. Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak adalah :
- surat pelunasan pembayaran pajak, bumi dan bangunan (PBB);
  - keputusan penegasan/ pemberian hak dari instansi yang berwenang (Camat/ PPAT);
  - surat asli jual-beli, tukar menukar dan sebagainya;

- Surat Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keteranga-keterangan tentang tanah yang bersangkutan;
  - surat pernyataan yang berisi keterangan bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan tanah tersebut dimiliki.
- b. Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajaknya adalah :
- keputusan penegasan/ pemberian hak dari instansi yang berwenang;
  - surat asli jual-beli, tukar menukar dan sebagainya;
  - Surat Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan;
  - surat pernyataan yang berisi keterangan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan tanah tersebut dimiliki.

Bila keterangan tidak ada keberatan dan sudah dipandang cukup dari pihak lain, berarti tanah tersebut tidak terhalang untuk diterbitkan sertifikatnya. Sesudah itu pemohon akan diberitahu tentang kekurangannya dan diperintahkan untuk segera melengkapinya. Terhadap tanah-tanah yang ternyata ada keberatan dari pihak lain, untuk pensertifikatnya baru dapat dilakukan bila masalahnya telah diselesaikan. Tanah yang dalam sengketa tidak akan diproses.

## TAHAP II

Bilamana semua persyaratan yang telah ditentukan itu sudah dipenuhi, maka selanjutnya mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat. Tanah yang belum didaftarkan sekaligus diperlengkapi dengan

persyaratannya, dan sebagai bukti diberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai kelengkapan dari persyaratan-persyaratan yang telah diserahkan.

Kegiatan selanjutnya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional cq Seksi Pendaftaran Tanah. Kegiatan-kegiatan itu meliputi pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya. Bila pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya itu dilakukan untuk pertama kali, maka disebut dengan istilah dasar permulaan (opzet). Sedangkan bila kegiatan itu meliputi perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, baik yang mengenai tanahnya maupun pihak-pihak yang mempunyainya, maka kegiatan ini disebut dengan istilah dasar peralihan (bijhauding).

Kegiatan-kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain-lain untuk permohonan yang disyaratkan harus diumumkan terlebih dahulu dan hanya dilakukan bila tenggang waktu pengumuman itu telah berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak lain. Untuk pemohon yang tergolong ahli waris dan pemilik tanah, pengumuman itu ditempatkan di Kantor Kepala Desa dan Kantor Kecamatan selama 2 bulan.

Tanah-tanah yang akan diukur dan dipetakan harus diberi tanda batas, sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961.

Penetapan batas-batas tanah ini dilakukan atas dasar penyesuaian pendapat antara para pemilik tanah yang berbatasan. Oleh sebab itu selain pemilik tanah perlu hadir dan menyaksikan pula pemilik tanah yang berbatasan, sehingga dapat dihindari adanya salah letak terhadap batas tersebut.

Hasil pengukuran kemudian dipetakan dan dibuat surat ukurnya atau gambar situasinya. Sudah barang tentu surat ukur tersebut harus sesuai dengan peta pendaftaran tanahnya dan gambar situasinya. Surat ukur dan gambar situasi tersebut diberi tanggal dan nomor urut menurut tahun pembuatanya.

Bidang-bidang tanah yang telah diberi tanda batas, diukur, dipetakan dan ditetapkan subyek haknya, kemudian haknya dibukukan dalam daftar buku tanah dari desa yang bersangkutan. Daftar buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Tiap-tiap hak atas tanah yang sudah dibukukan diberi nomor menurut macam haknya.

### TAHAP III

Pada tahap ini semua macam hak atas tanah yang telah dibukukan dibuatkan salinan buku tanah yang bersangkutan. Salinan buku tanah itu dan surat ukurnya atau gambar situasinya, kemudian dijahit menjadi satu dengan diberi sampul yang bentuknya telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, demikianlah hingga terciptalah sertifikat atau sertifikat sementara. Sertifikat atau sertifikat sementara yang telah jadi itu kemudian diterimakan kepada pemohon yang bersangkutan. (Sudjito, 1987: 74-80)

### 3.3 Pendapat

Prosedur pengajuan permohonan sertifikat memerlukan waktu yang agak panjang karena bukan hanya pendaftaran saja melainkan juga pemetaan dan pengukuran yang juga memerlukan waktu. Terlebih lagi dalam pengukuran, petugas tidak jarang dihadapkan pada masalah dimana pihak-pihak yang tanahnya berbatasan tidak menyetujui atau terjadi perselisihan mengenai batas-batas tanahnya.

Prosedur administrasi yang dirasakan terlalu berbelit-belit itu kadang-kadang masyarakat tidak menanyakan langsung pada bagian informasi di Kantor Pertanahan. Tidak jarang pula masyarakat yang tidak membawa bukti pembayaran / kwitansinya sebagai persyaratan yang telah diatur dalam pasal 22 ayat 1 sub c. Hal inilah yang menyebabkan mereka harus bolak-balik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selain itu juga dalam pengajuan permohonan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan tidak berdiri sendiri melainkan masih ada instansi terkait lain yang juga sangat berpengaruh seperti Kantor Desa, Kantor Kecamatan, Pejabat Pembuat Akte Tanah.

Seperti halnya yang terjadi di Kota Ngawi, sekitar 500 pemohon sertifikat dari desa di Kecamatan Karangjati, sampai saat ini belum menerima sertifikat. Padahal mereka telah membayar biaya pengurusannya ke Kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) setempat.

Penyebab terkatung-katungnya masalah ini karena berkas para pemohon sertifikat masih ngendon di Kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Karangjati dan belum dilimpahkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ngawi. (Jawa Pos, 1996:12).

Pengajuan sertifikat yang berasal dari petok harus melalui konversi terlebih dahulu. Konversi ini berlaku untuk pensertifikatan tanah hak yasan yang tanda bukti haknya dimiliki atau diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960, dan tertulis atas nama yang tercantum dalam petoknya. Konversi ini diumumkan selama 2-3 bulan. Apabila jangka waktu tersebut tidak ada keberatan (sanggahan) ataupun sengketa dari pihak-pihak lain, maka pensertifikatan itu dapat segera diterbitkan.

Mengenai ketentuan biaya sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 sangat ringan. Tentang adanya anggapan bahwa biaya yang harus dikeluarkan itu terlalu tinggi, hal itu karena mereka tidak mau mengurus sendiri di Kantor Pertanahan setempat. Mereka lebih banyak yang menggunakan jasa makelar atau calo, bahkan tidak sedikit yang menggunakan jasa Notaris. Seperti kita ketahui, seorang Notaris mempunyai peraturan tersendiri mengenai masalah itu.

Melalui pendaftaran tanah ini berarti akan diketahui beberapa informasi tentang subyek dan obyek tanah secara terinci, dan bukannya hanya informasi tentang pendaftaran tanah. Tetapi lebih dari itu akan memuat informasi tentang segala sesuatu yang terjadi atas tanah dikemudian hari, baik secara teknis maupun yuridisnya. Misalnya ketika terjadi mutasi-mutasi, pembebanan, pemecahan dan lain-lain hal yang sangat penting dan mempengaruhi status hak atas tanah. Semua itu dicatat, kemudian didaftar dalam Daftar Umum atau Buku Tanah dan sertifikatnya (Ali Sofyan Husein, 1995: 144).

Pihak B.P.N. telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan pelayanan serta profesionalisme kerja bagi masyarakat, diantaranya dengan adanya komputerisasi, menyekolahkan karyawan baik dengan biaya sendiri maupun dibiayai oleh instansi yang bersangkutan.

Petugas yang tidak berada ditempat saat pemohon datang, karena mereka memang sedang melaksanakan tugas diluar kantor, misalnya tugas dilapangan dalam rangka pembinaan Camat (PPAT), menerima tamu baik dari Kanwil maupun dari pusat dan tugas-tugas sosial lainnya yang juga tidak dapat ditinggalkan. Masing-masing personal di lingkungan Kantor Pertanahan tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya. Jadi dedikasi dan integritas mereka sangat tinggi dalam menyelesaikan tugas, sebab jika tidak mereka akan tersisih dengan sendirinya.

Sertifikat apabila dilihat dari segi pembuktian, maka merupakan tanda bukti hak yang kuat, tetapi bukan merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah, hanya tingkat kekuatannya saja yang membedakan dengan alat-alat bukti yang lain. Disebut kuat karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka apa yang tertulis dalam sertifikat itu harus dianggap benar dan tidak perlu adanya bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain seperti

petuk, pajak, girik, kikitir dan yang sejenisnya hanya merupakan alat bukti permulaan yang masih harus dikuatkan oleh alat-alat bukti lain seperti saksi-saksi. (Ali Sofyan Husein, 1995: 139).

Dalam praktek sering terjadi kekaburan mengenai siapakah sebenarnya yang berhak untuk membatalkan suatu sertifikat hak atas tanah yang dipunyai oleh seorang warga masyarakat. Kadangkala terjadi Pengadilan secara tegas menyatakan mengabulkan permohonan gugatan dari seorang penggugat yang menuntut pembatalan sertifikat yang diterbitkan secara keliru atau terdapat kesalahan dalam penerbitannya (cacat hukum).

Sertifikat yang cacat hukum berarti sudah cacat sejak dari awal. Hal itu terjadi kemungkinan pihak desa memang tidak mengetahuinya. Ini biasanya terjadi pada sertifikat lama atau sertifikat yang diterbitkan sebelum tahun 1970, karena pada waktu itu belum ada peta atau tidak menggunakan gambar situasi.

Menurut pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang berakibat batalnya sertifikat adalah pejabat yang berwenang untuk itu adalah Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Berdasarkan hal itu Pengadilan Negeri hanya mempunyai wewenang untuk menilai apakah suatu sertifikat sebagai salah satu alat bukti dalam pemeriksaan perkara sudah benar atau tidak. Dengan adanya alat bukti lain atau yang diajukan oleh pihak lawan Pengadilan Negeri tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan batal suatu sertifikat yang dikeluarkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional.

## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Dari uraian tersebut diatas, maka dapat diambil kesimpulan antara lain :

1. Prosedur administrasi dalam pengajuan sertifikat hak atas tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 terbagi menjadi beberapa tahap.
  - a. Tahap pertama pemohon memenuhi persyaratan yang telah di tentukan BPN, antara lain:
    - Blangko Model A, B dan C;
    - foto kopy KTP kedua belah pihak;
    - akte jual beli, hibah, tukar-menukar dibuat oleh dan dihadapan PPAT;
    - sertifikat atas tanah yang bersangkutan / tanda bukti lain seperti surat pajak, bumi dan bangunan atau Petok C atau Petok D (lama) dan segel-segel lama atau Surat Keputusan Penegasan atau Pemberian Hak dari instansi yang bersangkutan;
    - Akta pembagian harta warisan yang disyahkan oleh PPAT (bila tanah waris);
    - Surat Keputusan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat;
    - surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
    - turunan surat keterangan WNI yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
    - ijin peralihan hak jika disyaratkan;
    - kutipan otentik berita acara lelang yang dibuat oleh Kantor Lelang (tanahnya dari lelang);
    - surat pernyataan yang berisi keterangan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan

tanggungan hutang, serta sejak kapan tanah tersebut dimiliki:

- membayar biaya pendaftaran.
  - b. Tahap kedua adalah bila semua persyaratan pada tahap pertama telah terpenuhi, maka dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten /Kodya setempat. Kemudian diberi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai kelengkapan dari persyaratan tersebut.
  - c. Tahap ketiga adalah tahap akhir dari pensertifikatan. Pada tahap ini semua macam hak atas tanah yang telah dibukukan dibuatkan salinan buku tanahnya. Setelah terbentuk sertifikat kemudian diterimakan kepada pemohon yang bersangkutan.
2. Mengenai ketentuan biaya pengajuan permohonan sertifikat hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992. Besarnya biaya tersebut juga ditentukan oleh luas dan letak tanahnya Terhadap anggapan masyarakat mengenai ketentuan biaya yang terlalu besar, karena mereka lebih banyak menggunakan jasa makelar atau calo.
  3. Jangka waktu pengajuan permohonan sertifikat itu antara 3 sampai 4 bulan. Hal itu dapat berjalan lancar bila tidak ada permasalahan yang terjadi di lapangan. Untuk konversi saja membutuhkan waktu antara 2 sampai 3 bulan. Sedangkan yang kita temui dilapang, hal itu tidak semudah teorinya karena petugas dihadapkan langsung kepada masyarakat yang beragam sifat dan karakternya. Bahkan tidak jarang terjadi perselisihan mengenai batas-batasnya. Selain itu juga tidak sedikit masyarakat yang tidak jujur dalam memberikan keterangan kepada petugas, sehingga setelah petugas terjun sendiri ke lapangan banyak permasalahan yang terjadi.

#### 4.2 Saran

1. Sebaiknya masyarakat tidak perlu malu untuk menanyakan hal-hal yang dirasakan kurang jelas dalam pemenuhan persyaratan yang ditentukan sebagai kelengkapan permohonan pengajuan sertifikat dan sebaiknya mereka menanyakan langsung pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Agar tidak lupa sebaiknya mereka mencatat persyaratan-persyaratan tersebut.
2. Dalam pengajuan permohonan sertifikat itu hendaknya mereka mengurus sendiri atau datang sendiri ke Kantor Pertanahan setempat dan tidak melalui calo/makelar. Hal itu dimaksudkan agar biaya yang dikeluarkan tidak terlalu banyak.
3. Agar penerbitan sertifikat itu berjalan lancar dan tidak mengalami hambatan hendaknya masyarakat memberikan keterangan yang jujur pada petugas, dan melengkapi segala persyaratan yang diminta tanpa harus menunda-nunda lagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Sofyan Husein, 1995, Ekonomi Politik Penguasaan Tanah, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1982, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung.
- Bachsan Mustafa, 1984, Hukum Agraria Indonesia dan Perspektif, Remaja Karya, Bandung.
- Boedi Harsono, 1986, Hukum Agraria Indonesia dan Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Bagoes Sudargo, 1989, Kumpulan Hukum Agraria, Jember.
- Djoko Prakoso dan Budiman Purwanto, 1985, Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Agraria, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Effendi Peranginangin, 1990, Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1986, Hukum Agraria Indonesia, Rajawali, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Soehadi, 1981, Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Usaha Nasional, Surabaya.
- Soetomo, 1984, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang.



CURRICULUM VITAE



Data Pribadi

Nama : Diah Andriyani  
Tempat, tanggal lahir : Jember, 11 Juli 1971  
Nomor Induk : 9107100096  
F a k u l t a s : Hukum  
Agama : Islam  
Warga Negara : Indonesia  
Status : Belum menikah  
Alamat : Jl. KH. Wahid Hasyim XXI 5/6  
Jember. Telp. 83694  
Orang tua : Tjiptadi

Pendidikan

1. S.D. Jember Kidul I Jember Tahun 1978 s/d 1984
2. S.M.P. I Jember Tahun 1984 s/d 1987
3. S.M.A. 2 Jember Tahun 1987 s/d 1990

# FAKULTAS HUKUM

Jalan Jawa (Tegalboto) No. 15 Kotak Pos 9 - Jember Telp. 85462

Nomor : 2459 /PT.32.H4.FH/N 1 19 96  
Lamp. :  
Perihal : K O N S U L T A S I .

Kepada : Yth. Sdr. KEPALA  
KANTOR PERTANAHAN JEMBER  
DI -  
J E M B E R

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang Mahasiswa :

N a m a : DIAH ANDRIYANI  
NIM : 91.096  
Program : SI  
Alamat : Jl. Karimata 12 Jember  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :  
" TATA CARA PENGAJUAN PERMOHONAN SERTIFIKAT  
HAK MILIK TANAH DAN PERMASALAHANNYA. "

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan menyusun skripsi.

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Jember 14 Agustus 1996  
DEKAN.



BASTIAN, S.H.  
No. P. 130 325 902



Digital Repository Universitas Jember  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. K.H. Siddiq No. 55 Jember Telp. Nomor 21141

Nomor : 070.353.4 - 3087  
Sifat : Penting.  
Lampiran: -  
Perihal : KONSULTASI.

Jember tgl. 5 September 1996

K e p a d a :

Yth. Sdr. DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER

di J E M B E R

Menunjuk surat Sdr. tanggal 14 Agustus 1996 Nomor :  
2459/PT.32.H4. PH/ N I 1996, perihal sebagai pokok su  
rat.

Perlu kami informasikan bahwa pelaksanaan konsultasi  
mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember :

N a m a : DIAH ANDRIYANI  
N I M : 91.096  
Program : S.I  
Alamat : Jl. Karimata No. 12 Jember.

telah melaksanakan konsultasi pada Kantor Pertanah-  
han Kabupaten Jember Seksi Penpukuran dan Pendaftaran  
Tanah dengan thema :

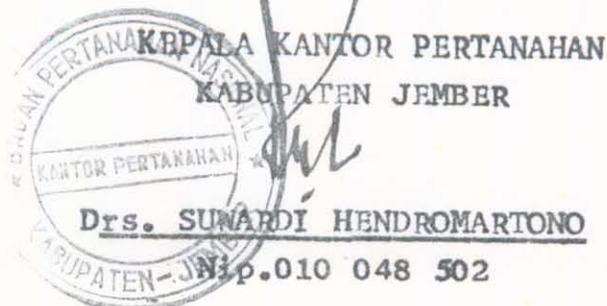
" TATA CARA PENGAJUAN PERMOHONAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK TANAH DAN PERMASALAHANNYA "

yang telah dilaksanakan dan berakhir pada tgl. 5 -  
Agustus 1996.

Demikian untuk menjadikan maklum.

TEMBUSAN : disampaikan kpd.

Yth. Sdri. DIAH ANDRIYANI  
Jln. KH. Wachid Hasyim  
XXI/5/6 Jember.



7

**PETUNJUK PRAKTIS TENTANG TATA CARA  
MENGAJUKAN PERMOHONAN SERTIPIKAT  
SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH**

---

BULAN BAKTI AGRARIA  
TAHUN 1987

Tgl. 17 September 1987 s/d Tgl. 17 Oktober 1987

KANTOR AGRARIA KABUPATEN DATI II  
J E M B E R

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh.

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah S.M.T. , bahwa dalam kesempatan Bulan Bakti Agraria Tahun 1987, kami berkesempatan menyiapkan Brosur-Kecil tentang Tata Cara mengajukan permohonan Sertipikat Hak atas tanah.

Mengingat pentingnya arti dan fungsi Sertipikat dalam rangka mewujudkan Catur Tertib Pertanahan sekaligus merupakan tindak lanjut dari pada Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Cq. Kepala Direktorat Agraria - Surabaya tanggal 26 Desember 1985, No. 594/33060-5/325/1985 tentang ADMINISTRASI DIBIDANG PENDAFTARAN TANAH, maka dipandang perlu ditertibkan Buku Petunjuk - Praktis mengenai Tata Cara mengajukan permohonan untuk mendapatkan Sertipikat.

Bertalian dengan hal tersebut diatas di harapkan pula adanya partisipasi masyarakat secara keseluruhan untuk ikut serta memberikan dukungan demi terwujudnya Catur Tertib dibidang pertanahan, yang sekaligus membawa dampak yang positif bagi perkembangan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.

Semoga buku ini dapat dipergunakan sebagai pedoman walaupun di susun - sangat sederhana.

Wassalam Wr. Hb.

Jember, tanggal 20 - September - 1987.

A.n. KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER  
Kepala Kantor Agraria,



Dis. MUHD. SAMSULEADI,

NIP.: 010024634.-

PETUNJUK TATA CARA MENGAJUKAN PERMOHONAN  
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERIKUT PERSYARATAN/BESARNYA BIAYA.

Mengingat pentingnya fungsi dari pada Sertipikat Hak atas tanah, maka dipandang perlu untuk lebih disebarluaskan kepada Masyarakat tentang tata cara seseorang mengajukan Sertipikat sebagai tanda bukti Hak pemilikan atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian dapat diharapkan ikut sertanya partisipasi masyarakat didalam menunjang terwujudnya pelayanan oleh Kantor Agraria Kabupaten Jember guna memenuhi permohonan masyarakat mendapatkan Sertipikat.

Pengertian partisipasi masyarakat disini adalah dengan memahami tentang tata cara mengajukan Sertipikat dan persyaratan yang harus dipenuhi serta biaya yang menjadi kewajiban pemohon. Maka surat kelengkapan dalam kaitannya dengan permohonan Sertipikat lebih mudah dipenuhi. Jelasnya kelancaran penerbitan Sertipikat bukan hanya tergantung dari Kantor Agraria saja akan tetapi partisipasi pemohon juga mempunyai peranan yang cukup menentukan. Membicarakan Sertipikat, maka disini perlu dijelaskan pula tentang macam-macam hak tanah yang ada berdasarkan U.U.P.A. No. 5/1960 pasal 16 ayat 1 ada beberapa macam Sertipikat hak atas tanah antara lain :

1. Sertipikat Haka Milik
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan.
3. Sertipikat Hak Guna Usaha.
4. Sertipikat Hak Pakai.
5. Sertipikat Hak Pebebanan ( Sertipikat Crediet Verband dan Sertipikat Hipotik ).

Didalam membahas bagaimana seseorang untuk mendapatkan Sertipikat tersebut diatas, maka didalam menyusun buku petunjuk ini diusahakan sederhana mungkin sehingga mudah di mengerti dan dipahami oleh masyarakat pada umumnya khususnya bagi pihak pihak yang menginginkan mengajukan permohonan Sertipikat.

Sebelum kami membahas secara terperinci, terlebih dahulu dijelaskan bahwa untuk permohonan Sertipikat berdasarkan Akta peralihan hak ataupun Akta

Tanah yang disebut S.K.P.T.

2. Untuk ~~Akta Peralihan Hak~~ yang dibuat setelah tgl. 1 Maret 1986 berlaku prosedur sesuai dengan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa-Timur Cq. Kepala Direktorat Agraria di Surabaya tgl. 26 - 12 - 1985 No. 594/33060-5/325/1985 tentang TATA ADMINISTRASI DIBIDANG PENDAFTARAN TANAH.

Dalam Instruksi tersebut dijelaskan bahwa sebelum Akta Peralihan Hak atau Akta Pembebanan disyahkan oleh P.P.A.T. Camat/Notaris, maka terlebih dahulu didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten Jember, dengan membawa Akta di maksud berikut surat-surat yang berkaitan dengan Akta tersebut yang sudah ditanda tangani oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat sekaligus membayar biayanya yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 7/1977 jo 2/1978. Dengan uraian-uraian diatas cukup jelas bagaimana dan apa yang harus dipenuhi oleh para pemohon, dan mengenai tata cara seseorang untuk mendapatkan Sertipikat kami susun sebagai berikut :

#### I. PERMOHONAN SERTIPIKAT BERDASARKAN KONVENSI.

Permohonan berdasarkan Konvensi disini dibedakan 2 macam yaitu :

##### a. Konvensi dari Tanah Bekas Hak Adat atau Yasah.

Yang dimaksudkan adalah tanah-tanah yang dimiliki golongan pribadi, dimana dasarnya adalah tanah yang tanda bukti haknya masih merupakan petok C. dan menurut P.M.A. 2/1960 bahwa tanah bekas hak Yasan atau adat yang dapat dimintakan Sertipikat adalah tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon sebelum tertanggal 24 - 9 - 1960.

##### b. Konvensi dari tanah-tanah bekas Hak Barat meliputi tanah bekas Eigendom, Opstal dan Erfpacht. ( untuk konvensi tanah bekas hak barat sudah tidak dapat direalisasi lagi karena batas waktu haknya sudah-habis pada tanggal 24 - 9 - 1980.

Dengan demikian pembahasan tentang permohonan Sertipikat berdasarkan Konvensi lebih banyak menitik beratkan kepada bekas hak adat atau yasan, maka untuk hal tersebut diatas, dijelaskan bagaimana dan apa yang harus dipenuhi oleh seorang pemohon Sertipikat hak atas tanah yang berasal dari bekas tanah Hak Adat atau yasan, adapaun persyaratannya seperti diuraikan dibawah ini :

1. Blanko Model A.

2. Blanko Model B. ( Permohonan Konvensi ).

3. Blanko Model C. ( Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah dan Camat ).

II. PERMOHONAN SERTIPIKAT BERDASARKAN AKTA PERALIHAN HAK YANG BERASAL DARI TANAH BEKAS HAK ADAT ATAU YASIN.

Sebelumnya perlu dijelaskan macam dari pada AKTA PERALIHAN HAK yaitu meliputi Akta Jual - beli, Akta Hibah, Akta Tukar Menukar dan Akta Pembagian Harta Warisan.

Perlu dijelaskan pula pengertian Hibah dan Pembagian Harta Warisan yaitu :

- a. Akta Hibah dimana si pemohon Hibah sebagai pemilik tanah masih hidup, dan transaksi hibah tanpa didasari dengan perhitungan uang akan tetapi merupakan pemberian secara cuma - cuma kepada seseorang, namun walau demikian hibah ini terjadi biasanya masih ada hubungan darah antara pemberi dengan si penerima hibah.
- b. Akta pembagian Harta warisan adalah transaksi peralihan dimana pihak pemilik tanah sudah meninggal dunia dan si penerima waris adalah istri atau suami almarhum beserta anak-anaknya, seperti yang tercantum didalam surat keterangan Warisan.

Didalam Akta pembagian Harta Warisan ini disebutkan semua para ahli waris dan kepada siapa tanah almarhum tersebut diberikan.

Adapun formulir Akta-akta dimaksud diatas. Saudara dapat membeli di Kantor Pos setempat dan kelengkapannya Model A. B. dan C. dapat diperoleh di Kantor Agraria Kabupaten Jember dengan memberikan ganti cetak.

Selanjutnya apabila seseorang akan mengajukan permohonan sertipikat berdasarkan Akta peralihan Hak ini, persyaratannya yang harus dipenuhi adalah :

1. Blangko Model A.
2. Blangko Model B. ( permohonan Konversi ).
3. Blangko Model C. ( Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah dan Camat ).
4. Petok C. dan 4 foto copy yang disyahkan Camat ( atas nama penjual/pemberi Hibah sebelum tanggal 24 - 9 - 1960 ).
5. Foto copy K.T.P. Pembeli/Penerima Hibah ( untuk tanah pertanian ).
6. Permohonan Izin Pemindahan Hak ( P.M.A. No. 14/1961 ). lembar asli-diberi/dibubuhi materai a Rp. 1000,- 2(dua) lembar.
7. Suarat Pernyataan Tanah - Tanah yang dipunyai oleh pemohon dalam hal

8. Apabila pihak-pihak yang bersangkutan baik penjual atau pembeli maupun penerima dan pemberi Hibah tidak dapat menghadap kepada P.P.A.T. pada pengesahan transaksi peralihan hak dimaksud di atas, maka harus dilampirkan pula surat kuasanya yang disahkan Kepala Desa/Lurah dan Camat atau Notaris.
9. Apabila pihak pembeli keturunan Asing, harus dilampirkan pula Foto Copy Kewarganegaraan Indonesia, Ganti Nama Suami/Istri dan Akta perkawinannya yang disahkan Camat/Notaris.
10. Akta Jual-Beli, Hibah, Tukar Menukar yang sudah ditanda tangani oleh semua pihak termasuk saksi P.P.A.T. Camat/Notaris sebanyak 2 (dua) set terperinci : Lembar duplikat bermeterai besarnya - bea meterai sesuai dengan peraturan yang berlaku pada peralihan Haknya.
11. Khusus bagi Akta peralihan Hak yang transaksinya setelah tanggal 1 Maret 1986, berlaku peraturan sesuai dengan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Cq. Kepala Direktorat Agraria di Surabaya tgl.26-12-1985 seperti dijelaskan pada hal. 2 yaitu sebelum Aktanya ditanda tangani oleh P.P.A.T. pemohon - membayar biaya terlebih dahulu di Kantor Agraria Kabupaten Jember (kepada Bendaharawan Khusus), yang selanjutnya ditertibkan S.P.K.T. nya kemudian dibawa kembali ke P.P.A.T. dan ditandatangani serta setelah ditanda tangani P.P.A.T. lembar ke 2 (dua) dan ke 3 (tiga) dikirimkan kembali ke Kantor Agraria.
12. Apabila si penjual bukan pemiliknya karena pemiliknya sudah meninggal, maka dilampiri surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris di Kepala Desa/Lurah dan Camat sekaligus surat kuasa menjual (apabila diperlukan).

Dalam kasus ini bisa disimpulkan bahwa : kejadiannya bisa meliputi:

- Pendaftaran Konversi dan pencatatan baliknama (Jualbeli, Hibah, atau tukar menukar).

Hal ini berakibat pada kewajiban pembayaran biaya, (2 kali).

- Pendaftaran Konversi, ditambah pencatatan Warisan, sekaligus dijual maka pembayaran biayanya (3 kali).

Meliputi - Konversi, pencatatan warisan dan pencatatan baliknama karena jual beli / hibah.

III. PERMOHONAN SERTIPIKAT BERDASARKAN AKTA PEMBAGIAN HARTA WARISAN ( BAGI - WARIS ).

Seperti dijelaskan dimuka, bahwa apabila pemilik sudah meninggal dunia dan tanah peninggalannya akan dibagi oleh para ahli warisnya, maka untuk mendapatkan sertipikat atas nama penerima warisan harus memenuhi persyaratan seperti dibawah ini :

1. Blangko Model A.
  2. Blangko Model B. (Permohonan Konversi).
  3. Blangko Model C. (Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah dan Camat).
  4. Petok C. atas nama almarhum dan 4 Foto copynya yang disyahkan Camat. (Petok C. yang dimiliki sebelum tanggal 24-9-1960)
  5. Foto K.T.P. penerima warisan.
  6. Akta Pembagian Harta Warisan yang sudah disyahkan oleh PPAT, rangkap 2 (dua) terperinci :
    - a. 1 (satu) set bermeterai (beaya neterai besarnya sesuai dengan besarnya bea meterai yang berlaku pada waktu itu).
    - b. 1 (satu) set tanpa meterai.
  7. Untuk akta pembagian harta warisan yang transaksinya terjadi setelah tanggal 1 Maret 1986 berlaku prosedur yang telah ditentukan dalam Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Cq. Kepala Direktorat Agraria tanggal 26 - 12 - 1985 (lihat halaman 4 alinea No.11).
  8. Membayar biaya pendaftaran (Permendagri No. 7/1977 jo 2/1978).
- IV. PERMOHONAN SERTIPIKAT BERDASARKAN TUKAR MENUKAR YANG BERASAL DARI TANAH BEKAS ADAT ATAU YASAN.

Apabila terjadi transaksi tukar menukar atas tanah maka kedua-belah pihak dibuatkan akta Tukar Menukar dimana nantinya oleh pihak yang bersangkutan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan sertipikatnya.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah :

1. Blangko Model A.
2. Blangko Model B. (Permohonan Konversi) kedua belah pihak.
3. Blangko Model C. (Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah dan Camat) untuk kedua belah pihak.
4. Petok C. asli dan 4 Foto Copynya atas nama kedua belah pihak (masing-masing) yang disyahkan Camat.

- 6 -
5. Foto copy K.D.P. kedua belah pihak.
6. Permohonan izin Pemindahan Hak ( P.M.A. No. 14/1961 ). kedua belah pihak, lembar asli dibubuhi meterai 2 (dua) lembar a. Rp. 1000,-
7. Surat pernyataan Tanah-tanah yang dipunyai oleh pemohon ( P.M.D.N. SK-59/ untuk kedua belah pihak.
8. Akta Tukar - Menukar masing-masing 2 (dua) set, kedua belah pihak, dengan perincian :
- a. I (satu) set bermeterai ( besarnya bea meterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada waktu itu ).
  - b. I (satu) set tidak bermeterai ( Khusus bagi Akta yang dibuat sebelum tanggal 1 Maret 1986 ).
- Sedangkan Akta tukar - menukar yang dibuat setelah tanggal 1 Maret 1986. (~~berlaku-prosedure-sesuai~~ dengan Instruksi Gubernur lihat halaman 4 - alinea 11. ).
9. Membayar biaya pendaftaran ( Permendagri No. 7/1977 jo 2/1978 ).

V. PERMOHONAN SERTIPIKAT BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

Yang dimaksudkan dengan Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah adalah - yang diterbitkan berdasarkan pengajuan permohonan hak oleh pemohon atas tanah negara, dimana prosesnya berdasarkan hasil penelitian oleh Tim Panitia

A. yang diketuai oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Jember atau dari hasil penelitian Panitia B. oleh Kepala Direktorat Agraria Tingkat I Jawa Timur sebagai ketua ( untuk pemberian hak atas tanah perkebunan ).

Adapun tanah negara dimaksud terdiri dari beberapa macam antara lain :

1. Tanah negara yang langsung dikuasai oleh Negara.
2. Tanah Negara bekas Hak Opstal, Erfpacht ataupun Eigendom.
3. Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai sudah-habis waktunya.
4. Tanah Negara yang berasal dari Pelepasan Hak, hak milik, Hak guna bangunan, Hak guna usaha ataupun Hak pakai.

Berdasarkan hasil penelitian dimaksud dikirimkan ke Direktorat Agraria Tingkat I Jawa Timur, sesuai dengan wewenang yang telah ditentukan

dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri 6/1972 dan setelah diteliti dan memenuhi syarat untuk diberikan hak dimaksud.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon didalam mengajukan permohonan Sertipikat adalah sebagai berikut :

1. Blangko Model A.
2. Surat Keputusan Pemberian Haknya ( dapat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lain - lain ).
3. Membayar Ganti Rugi/Beaya Administrasi, yang dasarnya seperti yang ditentukan didalam Surat Keputusan Pemberian Haknya.
4. Membayar biaya Pendaftaran. Sesuai Permendagri 7/77 dan 2/78 atau 12/78 atau 6/79. Sertipikat ( apabila yang diberikan hak dari tanah negara yang asalnya mempunyai Sertipikat yang sudah habis waktunya )

VI. PERMOHONAN SERTIPIKAT BALIK NAMA / PEMISAHAN / PEMBANGUNAN / PENGGANTI-KARENA RUSAK DAN KARENA HILANG.

Pengertian balik nama disini adalah disebabkan adanya transaksi peralihan hak atas tanah yang sudah ada tanda bukti haknya berupa Sertipikat, dimana luas yang dijual seluas seluruhnya seperti yang tercantum di dalam Sertipikat, Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon sebagai berikut :

1. Blangko Model A.
2. Sertipikatnya berikut 4 (empat) Foto Copynya disyahkan Camat/Notaris.
3. Permohonan Ijin Pemindahan Hak ( P.M.A. No. 14/1961 ).
4. Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang Dipunyai oleh Pemohon ( P.M.D.N. SK.59/DDA/1970 ).
5. Akta Jual-beli, Akta Hibah, Akta Tukar Menukar yang sudah disyahkan P.P.A.T. terperinci :
  - a. 1 (satu) set. bermeterai (besarnya beaya materai sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada waktu itu ).
  - b. 1 (satu) set tanpa meterai.  
( KHUSUS BAGI AKTA PERALIHAN YANG DIBUAT SEBELUM Tgl. 1 MARET 1986 ).
6. Sedangkan untuk Akta-akta yang dibuat setelah tgl. 1 Maret 1986, berlaku prosedur seperti yang ditentukan hal. 4 alinea 11 buku ini ).
7. Membayar balik nama ( Permendagri No. 2/1978 ).

8. Membayar .....

8. Membayar Biaya pemisahan/Penggabungan, Pengganti rusak/hilang ( Per-  
mendagri 7/77 dan 2/1978 ).
9. Foto Copy Kewarganegaraan suami/isteri dan akta perkawinan yang di-  
syahkan Camat/Notaris ( berlaku bagi Keturunan ) Asing.

VII. PERMOHONAN SERTIPIKAT BALIK NAMA BERTALIAN DENGAN PEMISAHAN.

Hal ini terjadi karena pembelian atas sebidang tanah yang sudah mem-  
punyai tanda bukti Sertipikat, dimana luas yang dibeli hanya seluas  
sebagian dari luas yang tercantum didalam Sertipikat. Maka untuk pe-  
nyelesaian Sertipikat balik namanya diperlukan pemisahan terlebih da-  
hulu masing-masing tertulis atas nama penjual dan kemudian berdasarkan  
akta peralihan haknya sebagian dibalik nama kepada pembeli.

Adapun persyaratannya sama dengan Balik Nama diatas, hanya tentang be-  
sarnya biaya yang harus dibayar oleh pemohon yaitu pemohon membayar  
biaya pemisahan dan biaya balik nama ( Permendagri No. 7/1977 dan 2/  
1978.

VIII. PERMOHONAN PEMISAHAN SERTIPIKAT

Permohonan Pemisahan Sertipikat ini jarang terjadi kecuali pihak pe-  
milik ada keperluan lain yang memerlukan pemisahan Sertipikat dimaksud,  
pengajuan Sertipikat pemisahan ini diterbitkan Sertipikatnya masing-  
masing atas nama pemiliknya yang tercantum didalam Sertipikat.

Walau demikian tidak ada salahnya kalau kami membahas masalah ter-  
sebut dengan pengharapan dapat dipahami oleh masyarakat.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi ialah :

1. Blangko Model A.
2. Surat Permohonan Sertipikat Pemisahan.
3. Sertipikat dan Foto Copy disyahkan Camat/Notaris.
4. Membayar biaya Pemisahan ( Permendagri No. 7/1977 ) 2/1978.

IX. PERMOHONAN SERTIPIKAT PENGGABUNGAN.

Permohonan Penggabungan ini terjadi karena seseorang memiliki bebera-  
pa bidang tanah yang masing-masing mempunyai Sertipikat dimana letak-  
tanah-tanah dimaksud satu sama lain bergandengan tanpa ada pemisahan-  
tanah milik orang lain dan jenis haknya sama.

Sedangkan syarat permohonan Sertipikat Penggabungan ini adalah :

1. Sertipikat jenis haknya sama.
2. Sertipikat tertulis atas nama satu orang.
3. Letaknya satu sama lain saling bergandengan, tanpa dipisahkan oleh tanahnya orang lain.

Adapun persyaratan Administrasi yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan Sertipikat yang asalnya dari beberapa Sertipikat dimaksud diatas adalah sebagai berikut :

1. Blangko Model A.
2. Surat Permohonan Penggabungan.
3. Membayar biaya Penggabungan ( Permendagri No. 2/1978 ) dan membayar biaya pengukuran.

X. PERMOHONAN SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA RUSAK.

Permohonan Sertipikat pengganti karena rusak dapat diberikan kepada pemohon, apabila pemohon dapat menunjukkan Sertipikat yang rusak dimana Identitasnya masih dapat dibaca atau dapat dicocokkan pada buku-tanah yang ada di Kantor Agraria Kabupaten Jember.

Selain itu Sertipikat pengganti karena rusak dapat diberikan, apabila Sertipikatnya tidak ada Gambar Situasi yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Jember.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk mendapatkan Sertipikat pengganti karena rusak ini adalah sebagai berikut :

1. Blangko Model A.
2. Surat Permohonan Sertipikat Pengganti.
3. Sertipikat yang rusak atau Sertipikat yang tidak ada Gambar Situasi nya.
4. Membayar biaya Sertipikat pengganti karena rusak ( Permendagri No. 7/1977 dan 2/1978.

XI. PERMOHONAN SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA HILANG.

Proses Permohonan Sertipikat pengganti karena hilang tidak sama dengan permohonan Sertipikat karena rusak kalau Sertipikat pengganti karena hilang diperlukan persyaratan antara lain :

1. Surat .....

1. Surat Laporan Polisi Kehilangan.
2. Diumumkan di Surat Kabar dan Lembaran Berita Negara.
  - a. Pengumuman Pertama. selama 2 (dua) bulan diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan atas pengumuman Sertipikat hilang tersebut.
  - b. Pengumuman Kedua. dilaksanakan setelah pengumuman pertama sudah berjalan 1 (satu) bulan dan dalam pengumuman Kedua ini diberikan kesempatan kepada pihak lain mengajukan keberatannya, selama 1 (satu) bulan.
3. Blangko Model A.
4. Surat permohonan Sertipikat pengganti.
5. Membayar biaya Sertipikat pengganti karena hilang ( Permendagri No. 7/1977 dan No. 2 / 1978 serta biaya pengukuran apabila dianggap tidak memenuhi persyaratan teknis ).

Pengurusan pengumuman ke Surat Kabar dan Lembaran Berita Negara diurus sendiri oleh pemohon dengan membawa pengantar dari Kantor Agraria Kabupaten Jember.

## XII. PERMOHONAN SERTIPIKAT CREDIET VERBAND / HIPOTIK.

Ponorbitan Sertipikat Crediet Verband dan Hipotik ini berkaitan dengan adanya transaksi hutang piutang seseorang dengan pihak Bank baik Bank Negara maupun Swasta dapat juga diberikan kepada P.T. yang memberi kredit kepada seseorang.

Sertipikat Crediet Verband atau Hipotik ini dibuat atas permintaan Bank yang bersangkutan dan merupakan tanda bukti bagi Bank yang bersangkutan bahwa tanah seseorang dipergunakan sebagai jaminan utang-piutang, dengan demikian keselamatan uang  $\angle$  yang bersangkutan dapat terjamin.  $\angle$  Bank

Lebih - lebih apabila pihak yang berhutang ternyata tidak dapat melunasi hutangnya, maka Bank dalam hal ini pemberi hutang dapat mengadakan sita atas barang atau tanah yang menjadi jaminan baik itu melalui lelang atau lainnya yang tidak melanggar peraturan yang berlaku.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan Sertipikat pembebanan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Model A.
2. Sertipikat dan foto Copynya disahkan Camat/Notaris ;
3. Akta Crediet Verband atau Hipotik.  
( Khusus bagi Akta Pembebanan yang dibuat sebelum berlakunya prosedur, sesuai dengan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa - Timur, lihat halaman 4 alinea 11 ) ;
4. Akta dimaksud dikirimkan ke Kantor Agraria Kabupaten Jember rangkap 2 set. terperinci.
  - a. Bermeterai ;
  - b. Tidak bermeterai ;Untuk Akta Pembebanan yang dibuat setelah tgl. 1 Maret 1986 sama dengan prosedur pada hal. 4 alinea 11 ).
5. Membayar Biaya Pendaftaran ( Permendagri 7 / 1977 ) ;
6. Penjelasan untuk biaya meterai Akta Hipotik sebesar 1 permil dari pinjaman.

Setelah syarat-syarat administrasi maupun pembiayaan dipenuhi, maka tahap kelanjutan merupakan kewajiban Kantor Agraria Kabupaten Jember untuk memproses penyelesaian Sertipikat baik permohonan berdasarkan konversi maupun permohonan Sertipikat lainnya.

Demikian dengan buku petunjuk praktis tentang cara pengajuan permohonan pensertipikatan atas tanah yang sangat sederhana ini semoga dapat difahami dan bermanfaat bagi masyarakat terutama bagi mereka yang memerlukan Sertipikat hak atas tanah.

Jember, tanggal 20 - September - 1987.

A.n. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER



Drs. MUHD. SAMSULHADI,  
NIP. 010024684.

## Ratusan Sertifikat Ngendon di Petugas PPAT

Ngawi, JP.-

Sekitar 500 pemohon sertifikat dari 17 desa di Kecamatan Karangjati, sampai saat ini belum menerima sertifikatnya. Padahal sejak 1991 mereka sudah melunasi biaya pengurusan antara Rp 100 ribu sampai Rp 1 juta ke pejabat pembuat akta tanah (PPAT) setempat.

Penyebab terkatung-katungnya masalah ini diduga karena berkas para pemohon sertifikat masih *ngendon* di Kantor PPAT Kecamatan Karangjati dan belum dilimpahkan ke Kantor BPN Ngawi. Mengendapnya seluruh berkas pemohon sertifikat ini diduga akibat ulah Supadi, oknum pegawai PPAT Kecamatan Karangjati.

"Saya akui, saya memang telodor karena seluruh berkas permohonan sertifikat belum saya limpahkan ke BPN Ngawi," kata Supadi di rumahnya. Desa Sumberbening Kecamatan Bringin.

Ia mengisyaratkan kalau para pemohon hendak menarik kembali berkas permohonan sertifikat disilakan untuk datang ke kantornya. "Kalau ingin diurus sendiri silakan mengambil berkasnya ke kantor. Masalah keuangannya akan saya ganti sesuai kuitansi pembayaran," tandasnya.

Menurut Kades Legundi Winarno Kades, penarikan biaya pengurusan sertifikat antara pemohon satu dengan lainnya berbeda. Perbedaan biaya ini dilihat dari kelas

tanah, luas tanah, serta sebab lainnya, di antaranya alih hak milik. "Biaya pengurusan sertifikat tanah orang per orangnya memang beda. Antara Rp 100 ribu sampai Rp 1 juta," katanya.

Desa Legundi saja, menurut Winarno, pemohon yang belum mendapatkan sertifikat sekitar 50 orang. Saat ini sebagian pemohon mulai menarik berkasnya untuk diurus sendiri-sendiri. Ketika para pemohon ini beramai-ramai ke kantor PPAT Karangjati untuk mengambil berkas, ternyata Supadi sendiri kelabakan.

Nasib serupa dialami juga oleh para pemohon dari Desa Karangjati. Tidak kurang dari 51 pemohon dari desa ini hingga kini

belum juga mendapat sertifikat. Akhirnya oleh Haryono, Kades Karangjati, berkas yang sudah masuk di PPAT diminta untuk diurus sendiri.

Sementara itu Camat Karangjati Drs Mulyadi membantah kalau seluruh berkas permohonan sertifikat masih *ngendon* di PPAT Kecamatan Karangjati. "Berkas sertifikat itu bukannya *ngendon* tapi masih dalam proses pengurusan."

Menurut dia, berkas sebagian besar pemohon sertifikat telah dilimpahkan ke BPN Ngawi untuk diproses. Menanggapi masalah keteledoran Supadi, Camat Karangjati akan terus mengadakan pembinaan kepada yang bersangkutan. (asd)

SABTU WAGE 8 JUNI 1996

## Dikeluhkan, Biaya Tambahan Sertifikat

Malang, JP.-

Para pemohon sertifikat tanah bekas Dainipon (BDN) di empat kelurahan, Madyopuro, Lesanpuro, Sawojajar, dan Kedungkandang Kodia Malang pertanyakan munculnya sejumlah biaya tambahan. Padahal Walikota Malang HM Soesanto sebelumnya telah mengumumkan biaya resmi pensertifikatan tanah secara masal itu Rp 75.000 dan Rp 150.000 tanpa dibebani biaya-biaya lain.

"Saya heran mengapa kelurahan masih beraninya membebani lagi biaya tambahan, seperti biaya leges dan Segel. Padahal, Pak Wali (walikota, Red.) saat pertemuan dengan kami beberapa waktu lalu telah mengumumkan biaya resmi. Tapi nyatanya sekarang ini muncul biaya tambahan antara Rp 20.000 - Rp 50.000," tutur Drs Agung Mustofa kepada *Jawa Pos* kemarin.

Pemilik tanah di daerah Mady-

opuro ini malah mengaku telah melaporkannya ke walikota.

"Ketika saya bertemu Pak Wali, juga ditegaskan biaya pensertifikatan tanah yang berada di sebelah barat kali Rp 150.000 dan di sebelah timur kali Rp 75.000. Biaya itu sudah termasuk blanko dan segala macamnya," katanya.

Tapi nyatanya di Kelurahan, masyarakat masih dibebani biaya leges Rp 10.000. Sedangkan untuk yang tidak memiliki bukti surat tanah dalam bentuk segel, masih diwajibkan membayar biaya pengurusannya antara Rp 20.000 - Rp 50.000.

Sementara itu Walikota Malang, HM Soesanto bersiap memanggil keempat Lurah di daerah Kedungkandang itu. "Biar nanti saya panggil saja. Biar mereka mengerti. Mustinya biaya Rp 75 ribu dan Rp 150 ribu itu sudah termasuk biaya lain-lain. Saya *kan* sudah perhitungkan semuanya," tuturnya. (jjj)

# Memangkas Birokrasi dalam Penyerpikan Tanah

**ARI** pada Agustus 1994 UU Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) gear perusia 34 tahun. D-lari mengingati kelahiran UU P.A. kua layak mengadkan pengkajian ulang (reevaluasi), su-danah UU P.A. yang merupakan prouk nasional diaksanakan de-ngan baik. Saha satu tujuan diten-tukan UU P.A. adalah tercapinya kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat In-donesia.

Seper-ti era ketahan, peraturan bujukan perantahan lama (preok Kolonial) trak menjamin kepas-tian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia karena bersifat duasa-me. Di sanu sisi, diatur preok bujukan Kolonial yang tidak mem-bertakan akses kepada rakyat ter-hadap tanahnya. Di sisi lain, au-toritas hukum adat yang umu-urnya tidak tertulis, sehingga mempersulit pembuktian kepem-ilikan hak atas tanah.

Kendak kemampuan rakyat mem-buktikan hura kepemilikan hak atas tanahnya membawa kon-sekuensi tersendiri. *Agraria Bala-hi* ialah sae peraturan hukum Kolonial yang tercantum dalam S 1870 No 115) memuat suatu per-nyataan yang sangat terkenal, yaitu *domeszin verkering*. Menurut per-nyataan ini, seabud semua tanah yang tidak dapat dibuktikan kepe-milikannya, tanah tersebut adalah *domeszin* (milik) negara.

UU PA menganamakan, demi mengamin kepastian hukum, pe-mertalan mengadakan pendafira-ran tanah di seluruh wilayah Indo-nesia (pasal 19 UUPA). Pasal ini ditujukankepada pemerintah seb-agai suatu instruksi, agar di selu-ruh Indonesia diadakan pendafira-ran tanah yang bersifat *recht kadaster*, dengan tujuan menjamin kepastian hukum.

Jika pendafiran tanah dapat tersejengkan dengan baik, sehing-ga akan tercapa adanya kepastian hukum, pihak-pihak yang bersang-kutua dengan tanah maupun orang lain yang membutuhkan informasi

dikeetahui, siapa pemegang hak-nya, objeknya, luas dan batas, letak dan hak-hak yang membe-bani tanah tersebut.

Jadi, pemerintah "wajib" meny-e-lenggarakan pendafiran tanah. Sedangkan pemilik/pemegang ke-asas tanah baru mempunyai ke-wajiban mendaftarkan jika ada kebu-tuhan mendesak atau terjadi pen-ubahan status hak atas tanah. Mh-salnya diperlihatkan (jual beli, tu-kar-menukar, pewarisan) atau di-jadikan jaminan utang (Kredit). Ji-ka tidak terjadi perubahan status hak atas tanah, tidak ada kewaja-ban pemegang hak untuk mendaftarkannya.

Pada kenyataannya, sampai pada usia UUPA yang ke-34, ketentu-an yang mewajibkan pemerintah untuk mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia sebagaimana diaman-kan Pasal 19 UUPA belum terlak-sana secara optimal. Ini terbukti dari statemen Sony Harsone, men-teri negara agraria/kepala BPN bahwa saat ini dari 54 juta bidang (persil) tanah di seluruh Indone-sia, baru sekitar 20% atau 12 juta persil yang sudah bersertipikat.

Berbagai upaya ditempuh peme-rintah untuk memenuhi kewaji-bannya menyelenggarakan pen-dafiran tanah. Misalnya, dilaku-kan Prona (proyek operasi nasio-nal agraria), yaitu mendaftarkan daer-ah (desa) tertentu dengan biaya yang sering mungkin. Namun, program ini belum berjalan se-bagaimana diharapkan. Ada ok-num (baik dipenda maupun BPN) menungup dan mengutip biaya tinggi dari masyarakat. Padahal, program Prona dilaksanakan de-rgan biaya ringan.

Sementara pemerintah belum dapat melaksanakan "kewajib-an" mendaftarkan seluruh tanah, pe-ngegak hak dengan insiatif sendi-ri mengujikan permohonan pen-dafiran ke kantor BPN. Temya-ta, animo masyarakat untuk men-daftar (menyerpikan) tanah

tidak selamanya mendapat sambutan memuaskan. Proses pe-

Oleh  
M. Khoedin \*

lenggaran pendafiran tanah. Banyak hambatan ditemui masyarakat dalam menyerpikan tanah.

**EMPAT FAKTOR**  
Berkaitannya penegekan hu-kun dapat diukur dari empat fak-tor, yaitu: (1) peraturannya, (2) pelaksananya, (3) sarana dan fasili-tas, dan (4) masyarakatnya. Demit-kim pula, dalam pelaksanaan pen-dafiran tanah, tidak pula dapat di-hisapkan dan keempat faktor tersebut.

Faktor pertama adalah peraturannya. Jika kita kutip, peraturan per-UUPA yang mentlasari dilak-sanakannya: pendaftaran tanah ternyata sudah memadai. Karena, UUPA merupakan ketentuan das-sar lahanya memuat hal-hal yang pokok saja mengenai pendafira-ran tanah, yaitu dalam pasal 19, Pelaksanaan Pasal 19 UUPA di-jabarkan lebih rinci dalam PP No. 10/1961. Meskipun demikian, tuntutan agar PP 10/1961 diubah banyak diomarkan berbagai ka-langan. Bahkan, saat ini sudah disusun rancangan PP untuk meng-ganti PP 10/1961.

Faktor kedua adalah pelaksan-anya. Ternyata, faktor inilah yang sering dikomplain masyarakat. Tidak jarang masyarakat "meng-pegat" bahwa penyerpikan tanah memakan biaya tinggi, jangka waktu lama, dan pelaya-nan petugas yang kurang memus-kan. Dedikasi dan integritas pe-laksana terhadap tugas belum ting-gi. Bahkan, masih ada petugas yang tidak profesional.

Biaya resmi yang telah ditentu-kan pemerintah, sebagaimana di-sebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Th 1992, diratakan dengan biaya "tidak resmi" yang dipungut petugas sering dinilai mennecek. Masyarakat sering ha-

tan tanah yang dapat ditoleransi adalah 6 bulan. Lebih dari itu, dinilai terlalu lama, apalagi sam-pai bertahun-tahun.

Kendak talanya adalah masya-rakat sering bolak-balik ke kantor BPN dalam mengurus sertipikat. Pengurusan 3 - 4 kali dinilai wa-jar, seketannya sudah tidak wajar lagi. Pengurusan yang behang-ulang disebabkan syarat dan keleng-kapannya kurang, sudah waktunya selesai ternyata sertipikatnya belum jadi, petugas yang bersangkutan tidak di tempat dan lain-lain.

Mengingat jarak tempat tinggal pemilik tanah dengan kantor BPN kadang kala jauh dan membunuh-kad biaya transpar tidak sedikit, maka pengurusan berulang-ulang hendaknya dihindarkan. Kepada pemilik tanah diberikan penjela-saan mengenai kelengkapan dan syarat-syarat penyerpikan pada saat mereka datang pertama kali, sehingga pada kedatangan berikut-nya sudah lengkap.

Faktor ketiga sarana dan fasili-tas. Sampai saat ini, sarana dan fasilitas yang dipunyai BPN boleh dikata tidak sebanding dengan be-ban yang menjadi ladang gara-gara. Selama ini, administrasi da-ta pertanahan di desa sering kacau. Karenanya, sistem administrasi dan informasi pertanahan di ting-kat desa harus andal, tertib, dan akurat. Perlu penyediaan perala-tan canggih, misalnya pemetaan tanah melalui satelit, penggunaan sistem informasi geografis melai-lui *land use planning and wap-ping*. Dan, tidak kalah penting-nya adalah penyediaan dana yang cukup agar biaya yang dikeluarkan masyarakat tidak menberatkan.

Faktor keempat adalah masya-rakanya. Kebersihan pengeakan hukum bergantung pada tingginya rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesad-an hukum, akan semakin mem-berikan hasil baik dalam pengeakan hukum. Berkaitan dengan faktor ini, ada yang berpendapat bahwa Keunggulan masyarakat

ria S.W. Soemardjono, pakar hu-kum pertanahan UGM. Dari pen-elitian yang dilakukan Maria, di Sleman-DIY (1989), disimpulkan, "tidak terdapat hubungan antara pengetahuan tentang pendafira-ran tanah, persasi tentang bi-aya, dan jangka waktu penyer-pikan tanah dengan minat sese-orang untuk menyerpikan tanahnya". Sehingga secara sum-ter dapat dikatakan, kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat terhadap penyerpikan tanah tidak berpengaruh pada minat un-tuk menyerpikan tanah.

**SEMANGAT PELAKSANA**  
Menurut B.M. Taverne, baik buruknya penegekan hukum ber-gantung pada semangat pelaksanannya. Jika semangat pelaksanaan baik meski perangka hukum-nya, sarana, dan fasiliasanya ku-rang, penegekan hukum akan berjalan baik. Sebaliknya, meski peraturan hukumnya baik, sarana dan fasiliasanya memadai, jika semangat pelaksanaannya rendah, proses bekerjanya hukum tidak akan berjalan dengan baik.

Meminta tesit Taverne, yang lebih penting dalam pelaksanaan pendafiran (inkuisi penyerpikan-tan) tanah adalah semangat pelak-sananya. Dedikasi dan integritas petugas perlu ditingkatkan. Per-ugaslah yang harus memberikan pelayanan total kepada masyarakat, bukan masyarakat yang harus melayani petugas, sehingga dapat memberikan pelayanan maksim-al, sesuai slogan "pelayanan cepat, ramah, murah dan tidak meningalkan kepastian hukum".

Pemerintah harus memperm-udah proses penyerpikan tanah yang meliputi *pertama*, pende-ter-hanaan prosedur, Meja-moja biro-krasi yang panjang hendaknya di-pangkas. *Kedua*, koordinasi yang lebih baik dengan instansi terkait. *Ketiga*, penurunan biaya dengan memberantas pemungutan biaya "siltunan".

Penurunan biaya dengan memberantas pemungutan biaya "siltunan".

KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Nomor : 600-37

Jakarta, 5 Januari 1993.

Lampiran : -

Kepada Yth.

Perihal : Petunjuk mengenai

- penetapan biaya pendaftaran peralihan hak.
1. Sur. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
  2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya

di -

Seluruh Indonesia

Sehubungan dengan Biaya Pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2/1992 dengan ini kami merasa perlu memberi petunjuk dan penjelasan lagi sebagai berikut :

1. Bila dalam akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT tercantum suatu harga tanpa adanya pemisahan antara harga tanah dan bangunan maka obyek peralihan hak tersebut adalah hak atas tanah beserta bangunan/tanaman yang ada di atasnya dan untuk peralihan hak ini dikenakan biaya pendaftaran peralihan hak sebesar 1/4 % dari harga tersebut.
2. Bila dalam akta peralihan hak tertulis jelas adanya pemisahan antara harga tanah dengan harga bangunan, maka biaya pendaftaran peralihan hak yang dipungut adalah 1/4 % dari harga tanah saja.

/3. Mengingat .....

3. Mengingat bahwa banyak pihak yang mencantumkan besarnya harga peralihan hak dalam akta peralihan lebih rendah dari harga yang sebenarnya, maka kami minta kepada Saudara-Saudara para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotaaadya untuk membandingkan harga tersebut dengan nilai yang dihitung dari NJOJ terakhir dan harga dasar setempat.  
Biaya ditetapkan dari nilai yang tertinggi dari ketiga nilai/harga tersebut.
4. Untuk itu dengan ini kami instruksikan kepada para Kepala Kantor Pertanahan untuk setiap permulaan tahun menyampaikan daftar Harga Dasar tanah per Kecamatan kepada para PPAT yang mempunyai daerah kerja di wilayah kerja Saudara masing-masing untuk dapat dipergunakan sebagai pegangan.
5. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kami minta agar memberi petunjuk kepada para PPAT di wilayah kerja Saudara agar dalam membuat akta peralihan hak mengusahakan para pihak bersedia untuk mencantumkan harga yang sebenarnya pada akta tersebut. Disamping itu agar menghimbau para PPAT untuk dapat mencantumkan NJOJ tanah/bangunan dan Harga Dasar tanah dalam akta peralihan hak yang akan dipergunakan sebagai dasar penetapan biaya pendaftaran peralihan haknya

6. Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas bersama ini kami ingatkan kepada para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya beserta segenap aparatnya agar menghindari adanya tawar menawar dan penyimpangan yang dapat merugikan negara dan masyarakat dalam penetapan biaya pendaftaran peralihan hak tersebut yang kesemuanya dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundangn yang berlaku.

Kepada para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kami minta mengawasi pelaksanaan ketentuan ini.

Demikian untuk menjadi perhatian.

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

*Pam*

Ir. SONI HARSONO

NB: Nih orang om gue!  
Loe jangan Macem<sup>e</sup> p!!!

Tembusan disampaikan kepada:

Yth. Menteri Keuangan Republik Indonesia.

RINCIAN PENGGUNAAN BIAYA PEKERJAAN PEKERJAAN LAIN  
TANPA PEKERJAAN LAPANGAN  
PADA KANTOR PERTANAHAN KAB. JEMBER

No.	URAIAN PENGGUNAAN	PELAKSANA	PROSENTASE
I	PEKERJAAN KANTOR (80%)		
1.	Penghitungan & Penggambaran	Petugas Ukur	60 %
2.	Pemeriksaan hit. & gambar	Kasubsi Informasi	4 %
3.	Pemeriksaan Pemetaan	Kasubsi Pengukuran	2 %
4.	Pemeriksa	Kasi P dan PT	2 %
5.	Pembina	Kakan	3 %
6.	Reproduksi Peta	Ariani Cs.	2 %
7.	Alat dan bahan Kantor	Kasi P dan PT	3 %
8.	Administrasi & Pembukuan	1. Kasubag TU 2. Bendahara Khusus 3. Sukadi Cs.	1 % 1 % 2 %
	JUMLAH		80 %
III	PENGELOLAAN (20%)		
1.	Honor Pembina	Kakan	1 %
	Honor Penanggung Jawab	Kasi P dan PT	1 %
	Honor Pelaksana Harian	Kasubsi Pengukuran	1 %
	Honor Tenaga Ahli	Kasubsi Peralihan	2 %
	Honor Bendahara dan Staf - Administrasi	Bendahara DRK	2 %
2.	Upah DURK, Pengadaan Sarana Pembinaan Teknis, daya dan Jasa	Kasi P dan PT	3 %
3.	Belanja Pemeliharaan	Kasi P dan PT	3 %
4.	Belanja Perjalanan	Kasi P dan PT	2 %
5.	Transito ke Kanwil		4 %
6.	Transito ke Pusat		1 %
	JUMLAH		20 %
IV	PEMASUKAN KK KAS NEGARA		10 %
	TOTAL JUMLAH		110 %

Jember, .... 24. JAN 1995 ...

MENGETAHUI  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

KASI PENGUKURAN DAN PENDAFTARAN  
TANAH  
SRLAKU PENANGGUNG JAWAB DRK.



DRB. INTRO BUDIWASPODO  
N.P.D. 010039175

Ir. AGUS RIYANTO  
NIP. 010183842

## RINCIAN PENGGUNAAN BIAYA PEKERJAAN PEKERJAAN LAIN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

No.	URAIAN PENGUNAAN	PELAKSANA	PROSENTASE
I	PEKERJAAN LAPANGAN (60%)		
1.	Petugas Ukur	Petugas Ukur	30 %
2.	Pengawas lapangan	Kasubsi Pengukuran	4 %
3.	Pereencana lapangan	Kasi P dan PT	8 %
4.	Pembina lapangan	Kakan	6 %
5.	Koordinator lapangan	Kasubsi Penyalihan	4 %
6.	Alat dan Bahan Lapangan	Kasi P dan PT	8 %
	JUMLAH		60 %
II	PEKERJAAN KANTOR (20%)		
1.	Penghitungan & Penggambaran	Petugas Ukur	7 %
2.	Pemeriksaan hit. & gambar	1. Syambudi 2. Singgih D. 3. Kasubsi Informasi	1 % 1 % 2 %
3.	Reproduksi Peta	Ariani Co.	2 %
4.	Alat dan bahan Kantor	Kasi P dan PT	3 %
5.	Administrasi & Pembukuan	1. Kasubag TU 2. Bendahara Khusus 3. Sukadi Co.	1 % 1 % 2 %
	JUMLAH		20 %
III	PEKERJAAN LAIN (20%)		
1.	Honor Pembina	Kakan	1 %
	Honor Penanggung Jawab	Kasi P dan PT	1 %
	Honor Pelaksana Lapangan	Kasubsi Pengukuran	1 %
	Honor Tenaga Ahli	Kasubsi Informasi	2 %
	Honor Bendahara dan Staf - Administrasi	Bendahara DRK	2 %
2.	Upah IURK, Pengaduan Harma	Kasi P dan PT	3 %
	Pembinaan Teknis, daya dan Jam		
3.	Belanja Pemeliharaan	Kasi P dan PT	3 %
4.	Belanja Perjalanan	Kasi P dan PT	2 %
5.	Transito ke Kantor		4 %
6.	Transito ke Pusat		1 %
	JUMLAH		20 %
IV	PEMASUKAN KE KAS NEGARA		10 %
	TOTAL JUMLAH		110 %

Jember, ... 24 Januari 1995

KASI PENGUKURAN DAN PENDAFTARAN  
TANAH  
SEBAGAI PENANGGUNG JAWAB DRK.



PENILAIAN SATUAN BIAYA PPL  
DALAM PELENGKAPAN PEHUKURAN DAN PERETAKAN  
UNTUK SATU BIDANG TANAH DENGAN LUAS SAMPAI  
10 HA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

UNTUK KONDISI LAPANGAN RINGAN

No.	GRADASI LUAS ( m <sup>2</sup> )	BIAYA / BIDANG ( Rp. )	D.P. ( Rp. )	JUMLAH
1.	0 - 1000	20.000	2.000	22.000
2.	1.001 - 2000	34.550	3.450	38.000
3.	2.001 - 3000	47.250	4.750	52.000
4.	3.001 - 4000	60.000	6.000	66.000
5.	4.001 - 5000	72.700	7.300	80.000
6.	5.001 - 6000	84.550	8.450	93.000
7.	6.001 - 7000	96.350	9.650	106.000
8.	7.001 - 8000	109.100	10.900	120.000
9.	8.001 - 9000	120.000	12.000	132.000
10.	9.001 -10.000	131.800	13.200	145.000
11.	10.001-12.500	160.000	16.000	176.000
12.	12.501-15.000	189.100	18.900	208.000
13.	15.001-17.500	216.350	21.650	238.000
14.	17.501-20.000	244.550	24.450	269.000
15.	20.001-25.000	300.000	30.000	330.000
16.	25.001-30.000	354.550	35.450	390.000
17.	30.001-35.000	409.100	40.900	450.000
18.	35.001-40.000	463.650	46.350	510.000
19.	40.001-45.000	518.200	51.800	570.000
20.	45.001-50.000	572.750	57.250	630.000
21.	50.001-60.000	677.250	67.750	745.000
22.	60.001-70.000	783.650	78.350	862.000
23.	70.001-80.000	889.100	88.900	978.000
24.	80.001-90.000	995.450	99.550	1.095.000
25.	90.001-100.000	1.100.000	110.000	1.210.000



Jember, 4 Januari 1995  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

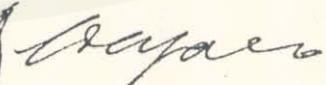
*[Signature]*  
D. ANDRO BUDIWASPODO

NIP.010 039 175

PENETAPAN SATUAN BIAYA PPL  
DALAM PELAKSANAAN PENGUKURAN DAN PEMETAAN  
UNTUK SATU BIDANG TANAH DENGAN LUAS SAMPAI  
10 HA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

UNTUK KONDISI LAPANGAN SEDANG

No.	GRADASI LUAS ( m <sup>2</sup> )	BIAYA / BIDANG ( Rp. )	D.P. ( Rp. )	JUMLAH
1.	0 - 1000	24.000	2.400	26.400
2.	1.001 - 2000	41.450	4.150	45.600
3.	2.001 - 3000	56.750	5.650	62.400
4.	3.001 - 4000	72.000	7.200	79.200
5.	4.001 - 5000	87.250	8.750	96.000
6.	5.001 - 6000	101.450	10.150	111.600
7.	6.001 - 7000	115.650	11.550	127.200
8.	7.001 - 8000	130.900	13.100	144.000
9.	8.001 - 9000	144.000	14.400	158.400
10.	9.001-10.000	158.200	15.800	174.000
11.	10.001-12.500	192.000	19.200	211.200
12.	12.501-15.000	226.900	22.700	249.600
13.	15.001-17.500	259.650	25.950	285.600
14.	17.501-20.000	293.450	29.350	322.800
15.	20.001-25.000	360.000	36.000	396.000
16.	25.001-30.000	425.450	42.550	468.000
17.	30.001-35.000	490.900	49.100	540.000
18.	35.001-40.000	556.350	55.650	612.000
19.	40.001-45.000	621.800	62.200	684.000
20.	45.001-50.000	687.250	68.750	756.000
21.	50.001-60.000	812.750	81.250	894.000
22.	60.001-70.000	940.350	94.050	1.034.400
23.	70.001-80.000	1.066.900	106.700	1.173.600
24.	80.001-90.000	1.194.550	119.450	1.314.000
25.	90.001-100.000	1.320.000	132.000	1.452.000

Jember, 4 Januari 1994  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Jember  
  
 HURO BUDIWASFODG  
 NIP.010 039 175



PENETAPAN SATUAN BIAYA PPL  
DALAM PELAKSANAAN PENGUKURAN DAN PEMETAAN  
UNTUK SATU BIDANG TANAH DENGAN LUAS SAMPAI  
10 HA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

UNTUK KONDISI LAPANGAN BERAT

No.	GRADASI LUAS ( m <sup>2</sup> )	BIAYA / BIDANG ( Rp. )	D.P. ( Rp. )	JUMLAH
1.	0 - 1000	30.000	3.000	33.000
2.	1.001 - 2000	51.800	5.200	57.000
3.	2.001 - 3000	70.900	7.100	78.000
4.	3.001 - 4000	90.000	9.000	99.000
5.	4.001 - 5000	109.100	10.900	120.000
6.	5.001 - 6000	126.800	12.700	139.500
7.	6.001 - 7000	144.550	14.450	159.000
8.	7.001 - 8000	163.650	16.350	180.000
9.	8.001 - 9000	180.000	18.000	198.000
10.	9.001-10.000	197.750	19.750	217.500
11.	10.001-12.500	240.000	24.000	264.000
12.	12.501-15.000	283.650	28.350	312.000
13.	15.001-17.500	324.550	32.450	357.000
14.	17.501-20.000	366.800	36.700	403.500
15.	20.001-25.000	450.000	45.000	495.000
16.	25.001-30.000	531.800	53.200	585.000
17.	30.001-35.000	613.650	61.350	675.000
18.	35.001-40.000	695.450	69.550	765.000
19.	40.001-45.000	777.250	77.750	855.000
20.	45.001-50.000	859.100	85.900	945.000
21.	50.001-60.000	1.015.900	101.600	1.117.500
22.	60.001-70.000	1.175.450	117.550	1.293.000
23.	70.001-80.000	1.333.650	133.350	1.467.000
24.	80.001-90.000	1.493.200	149.300	1.642.500
25.	90.001-100.000	1.650.000	165.000	1.815.000

Jember, 4 Januari 1994.

KETUA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER



BUDIWASFODO

NIK 10 039 175