

346.013
HAR
P 21

**PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI AJUDIKASI SWADAYA
TERHADAP TANAH NEGARA BEKAS HAK PAKAI
(Studi Kasus di Kelurahan Bandarharjo
Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang)**



TESIS

**Diajukan untuk melengkapi tugas - tugas dan memenuhi
syarat - syarat guna mencapai derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh

Tri Rahayu Hartinah

B4B000208

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
OKTOBER
2002**

TESIS

**PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI AJUDIKASI SWADAYA TERHADAP
TANAH NEGARA BEKAS HAK PAKAI**

**(Studi Kasus di Kelurahan Bandarharjo
Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang)**

Disusun Oleh

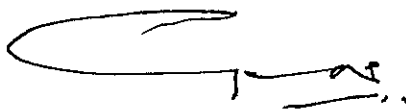
**Tri Rahayu Hartinah
B4B000208**

Menyetujui,

Pembimbing


Hj. Endang Sri Santi, SH.,MH.

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**


Prof. IGN. Sugangga, SH.

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
OKTOBER
2002**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : TRI RAHAYU HARTINAH, SH
NIM : B4B 000.208
Program Studi : Magister Kenotariatan Universiats Diponegoro

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis dengan judul
“ PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI
SWADAYA TERHADAP TANAH NEGARA BEKAS HAK PAKAI “
(Studi Kasus di Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara,
Kota Semarang),
sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan
Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang adalah merupakan karya asli
(orisinil) dari Penulis.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat
dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, Oktober 2002
yang menyatakan

Tri Rahayu Hartinah, SH

MOTTO

.....Alloh akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.....

(Q.S. Al-Mujadilah : 11)

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Bapak dan Ibu tercinta
- Mbak Susi dan Mas Tris
- mbak Rose, dhe' Asih, dhe' Agus, dhe' Suci
- Mbak Bella, dhe' Nisa, dhe' Arya

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis yang berjudul “PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI SWADAYA TERHADAP TANAH NEGARA BEKAS HAK PAKAI (Studi Kasus di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang)”, ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa dapat terselesaikannya tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bp. Prof. IGN. Sugangga, SH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Bp. R. Suharto, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bp. Moch. Dja'is, SH., CN., M.Hum., selaku Dosen Wali penulis di Universitas Diponegoro.
4. Ibu Hj. Endang Sri Santi SH., MH, selaku Dosen Pembimbing.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.

6. Segenap karyawan bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Bp. Agus Susanto dan Bapak Suwarno dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.
8. Ibu Ani dan Bp. Amat dari Bagian Perlengkapan Umum Pemerintah Kota Semarang.
9. Bp. Sugiyarto dan Bp. Moch. Rifai Sutikno selaku Kepala Kelurahan dan Sekretaris Kelurahan Bandarharjo.
10. Ketua RT dan penduduk Bandarharjo yang telah bersedia menjadi informan penulis.
11. Teman-teman di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro terutama untuk Nita dan Rofiq, Mbak Diah, Yus, Hanny, Hayu, Rini, Oemi Andi, Maya.
12. Mbak Susi, terima kasih sekali atas dorongan dan dukungan serta doanya sehingga penulis dapat memperoleh pendidikan Magister Kenotariatan.
13. Bapak dan Ibu, Kakak dan Adik serta keponakan yang sangat penulis cintai.
14. Teman-teman dari Format Computer, terima kasih atas bantuannya.
15. Adik-adikku di BFC: Ira, Era, Tanti, Dwi, Happy, Nana, Reni, Intan, Ulfa, Yuliana, Sinta, Ria, Yulia, Sum, Rika, Ita, Ririn, Ana dan Tyas.
16. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun spirituil kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan guna kesempurnaan tesis ini.

Semarang, Oktober 2002
Penulis

Tri Rahayu Hartinah

ABSTRAK

Penduduk di kawasan Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, selama bertahun-tahun dan secara turun-temurun telah menempati tanah Hak Pakai Nomor 26 milik Pemerintah Kota Semarang. Kemudian mereka mengajukan sertipikat tanah. Proses sertipikat tanah dimulai dengan dikabulkannya permohonan pelepasan Hak Pakai Nomor 26 yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota Semarang Nomor 590/365 tanggal 1 Oktober 2001. Setelah tanah Hak Pakai dilepas statusnya menjadi tanah negara, kemudian penduduk mengajukan permohonan hak milik atas tanah. Permohonan tersebut diproses melalui pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi yang dibiayai secara swadaya.

Dalam memberikan hak milik atas tanah negara harus mempunyai alas hak. Alas hak dalam pemberian Hak Milik atas tanah negara bekas Hak Pakai Nomor 26 adalah Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 590/365 tanggal 1 Oktober 2001. Kepada penduduk yang memperoleh Hak Milik Atas Tanah diberikan sertipikat sebagai bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah.

Untuk mengetahui apakah surat keputusan pelepasan hak cukup dijadikan bukti pemberian hak milik atas tanah dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah negara bekas Hak Pakai harus dilakukan dengan penelitian. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis empiris dan bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan metode penentuan sampel secara purposive sampling. Data dalam penelitian berasal dari data primer dan data sekunder.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa surat keputusan pelepasan hak cukup dijadikan bukti untuk memberikan hak milik atas tanah, tetapi untuk mendukung alas hak tersebut masih diperlukan surat pernyataan menguasai tanah yang ditandatangani oleh Lurah. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik sertipikat, yaitu sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, artinya apabila tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Bila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikatnya dan selama 5 tahun tidak ada gugatan, maka pihak yang sebenarnya berhak atas bidang tanah itu kehilangan hak untuk mengajukan gugatan.

Hal yang perlu diperhatikan dalam pemberian hak atas tanah yaitu orang yang akan diberi hak atas tanah harus mempunyai alas hak. Perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat hak atas tanah juga harus ditegakkan.

ABSTRACT

Form many years, the population living around Bandarharjo, North Semarang, hereditarily settled on the Usage Right Land (*Tanah Hak Pakai*) no. 26. They afterwards proposed land certification belonging to the Government of Semarang. The process of the certification was at first started by completion of Usage Right appeal release no. 26 established by Semarang Major's Decision Letter no. 590/365 dated 1 October 2001. After the right was released and the land belonged to the government, the population proposed the ownership right. It was then followed up by registering the land systematically and judicially and self-financed.

In delivering the ownership rights of the state land, reasoning right (*alas hak*) is a necessity. The right of usage rest was based on The Letter from the Major's Decision Letter no. 590/365 dated 1 October 2001. In order that the population receive the land ownership rights, the certification as evidence is provided.

This research was aimed at observing whether the decision letter of right releasing might be an adequate evidence of providing land ownership rights, and low protection for the rights ownership derived from the state's usage land. The research used empiric and judicial method and is an analytically descriptive. Meanwhile the sampling method used was purposive sampling; otherwise, the data in the research were obtained from primary and secondary ones.

The finding shows that the decision letter of right releasing might be an adequate evidence to provide ownership rights. However, to support the reasoning right statement letter of land possession signed by the village leader is still a need. Low protection given to the certificate owner indicates that the rights could be valid. Those mean that the physical and judicial data listed should be accepted legally, unless they are not applicable on opposite evidence. If a land is already certified, and there is no objection for five years, the sides legally possessing the land would lose the rights to appeal objection.

An important thing to consider in delivering land ownership rights, i.e. the people to provide the rights should have the reasoning ones. Later on, the protection should be reinforced.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Penguasaan Hak Atas Tanah.....	11
B. Permohonan Hak Atas Tanah.....	14
C. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	19
D. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
D.1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	30
D.2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadis.....	34
E. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	34
F. Sertipikat Sebagai Bukti Pemilikan Tanah.....	38
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan.....	43
B. Spesifikasi Penelitian.....	44
C. Metode Penentuan Sampel.....	44
D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E. Metode Analisa Data yang Digunakan.....	46
F. Pengecekan Validitas Data.....	47

BAB IV. HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Lokasi Penelitian.....	48
A.1. Sejarah.....	48
A.2. Keadaan Penduduk.....	50
A.3. Keagrarian.....	50
B. Pelepasan Hak Pakai Nomor 26 Milik Pemerintah Kota Semarang.....	52
C. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi Swadaya.....	59
C.1. Pengertian dan Tujuan.....	59
C.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis.....	60
C.3. Tahap-tahap Pendaftaran Tanah Sistematis.....	68
C.3.1. Tahap Persiapan, Pengukuran dan Pemetaan Dasar.....	68
C.3.2. Tahap Ajudikasi Sistematis dan Pemetaan Bidang Tanah.....	68
C.3.3. Tahap Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat.....	74

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	84

DAFTAR PUSTAKA.....	86
---------------------	----

LAMPIRAN.....	89
---------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di dalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomian, terutama yang bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang kita cita-citakan.

Secara Konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat kita ketahui bahwa kemakmuran masyarakat yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi tanah atau permukaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Menurut penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria Negara Republik Indonesia merupakan suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang dibentuk bangsa Indonesia guna mengatur dan memimpin serta menyelesaikan segala kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Bangsa Indonesia memberi wewenang sepenuhnya kepada negara untuk menguasai, mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala persoalan yang berkenaan dengan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk kepentingan rakyat yang

menguasai dan menggunakan tanah untuk berbagai keperluan baik di bidang pertanian maupun kegiatan lainnya.

Dalam Undang Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor. 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2034, Pasal 2 ayat 1 menegaskan bahwa bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat dalam melaksanakan tugas kewenangan bangsa Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat 1 UUPA bahwa : "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia".

Hak menguasai dari negara bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi ¹:

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

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000, Jakarta, Djambatan, 2000, Hal 6

Adapun kekuasaan negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air, dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya sampai di situlah batas kekuasaan negara tersebut.

Setiap pemegang hak atas tanah tidaklah akan terlepas dari hak menguasai negara tersebut karena kepentingan negara adalah di atas kepentingan individu/kepentingan kelompok sekalipun tidaklah berarti bahwa kepentingan individu/kelompok itu dapat dikorbankan begitu saja dengan dalih kepentingan umum.

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur dalam peraturan perundangan.

Dalam penjelasan umum UUPA tersirat bahwa negara dapat memberikan tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain kepada seseorang atau badan-badan dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 UUPA).

Orang yang tadinya menguasai (menggarap) tanah negara secara tidak sah berhak untuk memohon atas tanah yang dikuasainya, tetapi orang tersebut juga wajib mengosongkan tanah itu jika negara memerlukannya².

Menurut Undang-Undang No. 51 Prp tahun 1950 bahwa pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana (Pasal 2 dan Pasal 6). Tetapi tidaklah selalu harus dilakukan tuntutan pidana. Menurut Pasal 3 dan Pasal 5 dapat diadakan penyelesaian secara lain dengan mengingat kepentingan pihak yang bersangkutan. Dalam penjelasan Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa penyelesaian masalah pemakaian tanah secara tidak sah memerlukan tindakan-tindakan dalam cakupan yang luas dengan bermacam-macam aspek yang tidak saja terbatas pada bidang-bidang agraria dan pidana, melainkan juga bidang sosial, perindustrian, transmigrasi dan lainnya. Oleh karena persoalannya tidak sama disemua daerah maka titik berat kebijaksanaanya diserahkan kepada penguasa daerah, hingga dapat lebih diperhatikan segi-segi dan coraknya yang khusus, sesuai dengan situasi dan kondisi daerah.

Undang-Undang Pokok Agraria sama sekali tidak dapat menerima suatu lembaga *acquisitive* verjaring, yaitu dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah karena kedaluwarsa artinya dengan itikad baik menduduki sebidang tanah terus-menerus tanpa mendapat gangguan dari orang lain. Lembaga tersebut berasal dari *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) tidak diambil alih oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

² Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta 1991, Hal 13.

Warga di wilayah Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang menguasai tanah hak pakai No. 26 Bandarharjo milik Pemerintah Kota Semarang selama bertahun-tahun, kemudian warga mengajukan permohonan sertipikasi atas tanah yang selama ini mereka kuasai.

Menurut penjelasan pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah disebutkan bahwa Hak Pakai dapat pula diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin dipenuhinya keperluan tertentu secara berkelanjutan, misalnya untuk keperluan kantor lembaga pemerintah, untuk kantor perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional beserta kediaman kepala perwakilannya dan untuk keperluan melaksanakan fungsi badan keagamaan dan badan sosial

Hak pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut.

Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pasal-pasal peraturan tersebut antara lain :

1. Pasal 2

Pemberian hak meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan.

2. Pasal 4 ayat (1)

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Pasal 6 ayat (1)

Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

4. Pasal 6 ayat (2)

Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

5. Pasal 8 ayat (1)

Hak Milik dapat diberikan kepada

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

6. Pasal 9

(1). Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.

(2). Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

memuat :

1. Keterangan mengenai permohonan

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungan.

b. Apabila badan hukum, nama, tempat kedudukan, atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan perauran perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan atau tanah yang dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, Akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi, sebutkan tanggal dan nomornya).
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).
- d. Rencana penggunaan tanah.
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

Proses pemberian terhadap satu permohona hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan hak tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah Si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan sebagainya yang sifatnya prosedur melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.³

Berdasarkan apa yang diuraikan di atas mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk tesis yang berjudul :

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI AJUDIKASI SWADAYA TERHADAP HAK ATAS
TANAH YANG DIPEROLEH DARI TANAH NEGARA BEKAS
HAK PAKAI
(Studi Kasus di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang utara
Kota Semarang).**

B. Perumusan Masalah

Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang tak akan pernah habis-habisnya selama manusia masih memandang tanah sebagai

³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1994, Hal 31

komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi sesuai dengan fungsi tanah dalam pembangunan dewasa ini. Bahkan seiring dengan tingkat pertumbuhan ekonomi, masalah sengketa tanah semakin banyak dan semakin kompleks.

Lingkup Penelitian ini meliputi penguasaan secara fisik tanah hak pakai, permohonan pelepasan hak pakai No. 26 Bandarharjo milik Pemerintah Kota Semarang dan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi swadaya terhadap hak milik atas tanah yang berasal dari tanah negara bekas hak pakai.

Perumusan masalah yang dikemukakan dalam penulisan ini adalah :

1. Apakah surat keputusan pelepasan hak cukup dijadikan bukti untuk pemberian hak atas tanah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemohon Hak Atas Tanah yang telah memperoleh sertipikat Hak Atas Tanah bila dikemudian hari ada gugatan mengenai data fisik atau data yuridis tanah yang bersangkutan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah surat keputusan pelepasan hak cukup dijadikan bukti untuk pemberian hak atas tanah .
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemohon hak atas tanah yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah bila dikemudian hari ada gugatan mengenai data fisik atau data yuridis tanah yang bersangkutan.

D. Manfaat Penelitian

1. Dari segi teoritis

Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan di bidang hukum agraria khususnya dalam pendaftaran tanah yang diperoleh melalui permohonan hak atas tanah dari tanah negara bekas hak pakai.

2. Dari segi praktisi

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam melaksanakan pendaftaran tanah agar dalam melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penguasaan Hak atas Tanah

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam.⁴

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur sekaligus ditetapkan jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan tanah yaitu:

1. Hak bangsa yang disebut dalam Pasal 1.
2. Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3.
4. Hak-hak perorangan atau individual terdiri atas :
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumberkan pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 16 yaitu:
 - 1) Hak milik
 - 2) Hak guna usaha

⁴Imam Sudiyat, *Beberapa masalah penguasaan tanah di berbagai masyarakat sedang berkembang*. Badan Pembinaan Hukum Nasional. 1982: hal. 1

3) Hak guna bangunan

4) Hak pakai

5) Hak sewa

6) Hak membuka hutan

b. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 yaitu hak gadai, hak bagi usaha, bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Adapun asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh hukum tanah nasional kita kepada para pemegang hak atas tanah ada⁵ :

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional.
2. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa landasan haknya (ilegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU 51 Prp 1960).
3. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik sesama anggota masyarakat maupun

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya. Djembatan, Jakarta, 1999 hal 329.

kadangkala dilengkapi dengan surat yang ditandatangani oleh Kepala RT/RW di atas segel dan sesekali disahkan oleh lurah ataupun oleh kepala desanya⁶.

Undang-Undang Pokok Agraria sama sekali tidak dapat menerima suatu lembaga *acquisitive verjaring*, yaitu dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah karena kedaluarsa artinya dengan itikad baik menduduki sebidang tanah terus-menerus tanpa mendapat gangguan dari orang lain. Lembaga tersebut berasal dari *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) tidak diambil alih oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

B. Permohonan Hak Atas Tanah

Sejak dahulu manusia mempunyai hubungan yang erat dengan tanah. Sehingga sampai berakar pada pikiran dan jiwanya. Hal ini dapat dimengerti, bahwa tanah ini berperan penting dalam kehidupan manusia, seperti sebagai tempat mendirikan rumah, untuk tempat tinggal, tempat mencari penghasilan dan tempat pemakaman ketika manusia meninggal dunia. Meningkatnya jumlah penduduk dan pembangunan mengakibatkan permintaan persediaan tanah bertambah. Padahal tanah yang tersedia itu sangat terbatas, terutama sekali di kota-kota besar.

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat yaitu:

⁶ YW.Sunindia, dan Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran), Bina Aksara, Jakarta, 1988, hal. 15.

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya *supply*, maksudnya disatu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi dilain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah untuk mempunyai nilai ekonomi, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.⁷

Mengingat pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, oleh karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan makanan dari tanah dengan mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup senang serta kecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai dan di milikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku dan mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat.⁸

Perolehan hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua hal yaitu:

1. Orang tersebut memperoleh haknya secara originair, misalnya okupasi, membuka hutan, pemberian hak dari pemerintah.
2. Pemberian dengan cara derivatief yaitu yang memperoleh haknya karena peralihan hak misalnya dengan jual beli, tukar-menukar, hibah dan lain-lain.⁹

⁷ Bambang Tri Cahyono, Ekonomi Pertanahan. Liberty, Yogyakarta, 1983. hal. 16

⁸ G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A. Setiady. Hukum Tanah Jaminan UPUA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah. Bina Aksara. Jakarta, 1985. hal 1

⁹ Rusmadi Murad Op Cit hal. 31

Pemberian hak dari pemerintah diperoleh melalui permohonan hak.

Tanah yang dimohon hak di atasnya mungkin berstatus :

1. Tanah negara

Tanah Negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Lansung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain di atasnya itu.

2. Tanah hak pengelolaan

Dalam hukum tanah nasional sekarang, tanah yang dikuasai oleh instansi yang bersangkutan dengan tanah pengelolaan atau hak pakai bukan merupakan tanah negara lagi. Dikuasai dengan hak pakai kalau tanah yang bersangkutan diperlukan untuk digunakan sendiri. Dikuasai dengan hak pengelolaan kalau selain diperlukan sendiri juga diperuntukkan bagi penggunaan oleh pihak lain.

Tanah negara yang ada sekarang ini berasal dari : Sejak semula tanah negara, bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat atau bekas tanah hak.¹⁰

1. Sejak semula tanah negara

Tanah yang semula berstatus tanah negara berarti di atas tanah itu belum pernah ada hak pihak tertentu.

2. Bekas tanah partikelir

Pemerintah Hindia Belanda dulu banyak menjual tanah kepada badan hukum atau orang tertentu. Orang itu pada umumnya adalah orang Tiong Hoa, Arab dan Belanda. Tanah yang dijual itu.

¹⁰ Effendi Perangin Op Cit hal 4.

biasanya sangat luas rata-rata diatas 10 hektar. Jual beli itu sedemikian rupa sifatnya sehingga pembeli juga berhak mengatur "Pemerintahan kedua" dikawasan tanah yang dibelinya. Ia berhak membuat peraturan yang berlaku bagi warga negara yang berada di atas tanah itu. Peraturan itu biasanya dibuat dalam rangka "memeras" warga negaranya dan "mengolah" warga dan tanah itu sehingga Si pemilik tanah memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Peraturan itu antara lain mewajibkan penduduknya melakukan kerja paksa dan pembayaran pajak paksa. Melalui Undang-undang Nomor. 1 Tahun. 1958 semua tanah partikelir dihapuskan karena penghapusan itu, maka tanah yang bersangkutan tadi menjadi tanah negara.

3. Bekas tanah hak barat

Menurut keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai asal konversi hak barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagai mana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

4. Bekas tanah hak

Tanah hak yaitu tanah yang di atasnya ada hak seseorang, satu badan hukum atau pihak tertentu. Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak yang ada di atasnya :

- a. Dicaput oleh yang berwenang.
- b. Dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak.
- c. Habis jangka waktunya.
- d. Karena pemegang hak bukan subjek hak.

Orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari tanah negara wajib membayar uang pemasukan kepada negara. Hal ini diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 jo Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pedoman Pemasukkan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berstatus Tanah Negara

Selain membayar uang pemasukan kepada negara, orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.

Permohonan hak atas tanah adalah suatu proses yang dimulai dari masuknya permohonan kepada instansi yang berwenang sampai lahirnya hak atas tanah yang dimohon yaitu pada saat diterbitkannya sertipikat hak atas tanah¹¹.

¹¹ Effendi Perangin Op cit Hal 9

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang diperoleh harus dilakukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah merupakan syarat bagi lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan, dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman karena dapat menanggulangi gangguan atas tanah yang dimilikinya dari sesama warga maupun dari pihak penguasa.

Kita sering mendengar adanya sengketa pemilikan. Sengketa karena batas-batas tanah, status kepemilikan atau kasus jual beli tanah yang belum dapat diselesaikan secara memuaskan bagi pihak pencari keadilan apabila berhadapan dengan pihak lain yang lebih kuat secara ekonomis. Hal-hal demikian merupakan persoalan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang tentunya mempengaruhi atas tertibnya jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang perlu mendapatkan perhatian dari kita semua untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia.¹²

C. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

¹² Bakhtiar Efendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Alumni Bandung, 1993 hal. 5

Undang-undang Pokok Agraria dalam penjelasan umumnya menyebutkan bahwa tujuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka melaksanakan masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan:

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

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, oleh karena itu hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum harus memberi manfaat bagi masyarakat, jangan sampai pelaksanaan hukum menimbulkan keresahan masyarakat. Tentang hal-hal berlakunya kaidah-kaidah hukum ada anggapan hukum sebagai berikut :¹³

1. Kaidah hukum berlaku secara yuridis

Apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatnya (Hans Kelsen) atau bila berbentuk menurut cara yang telah ditetapkan (W.Zevenbergen) atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara satu kondisi dan akibatnya (J.H.A. Logemann).

2. Kaidah hukum berlaku secara sosiologis, apabila kaidah tersebut efektif artinya kaidah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak diterima oleh warga masyarakat (teori kekuasaan) atau kaidah tadi berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan).

3. Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.

Agar suatu kaidah hukum atau peraturan tertulis benar-benar berfungsi, senantiasa dapat dikembalikan pada paling sedikit 4 faktor yaitu :¹⁴

1. Kaidah hukum atau peraturan itu sendiri.
2. Petugas yang menegakkan atau yang menerapkan.

¹³ Sosiologi Hukum dalam Masyarakat. Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah. CV. Rajawali, Jakarta, 1980, hal 13

¹⁴ *ibid*, hal 14

3. Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaidah hukum.

4. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut.

Dengan adanya hukum tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya akan dengan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga akan dengan mudah mengetahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau yang akan dihaki.¹⁵

Dalam Undang-Undang hukum yang lain, tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta yang dilaksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri, umumnya sudah cukup untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum di bidang yang bersangkutan, misalnya di bidang hukum Perdata, hukum Tata Negara dan hukum Acara. Tetapi di pertanahan, dalam menghadapi kasus-kasus konkrit, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat terwujud hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan yang dimaksud di atas¹⁶.

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan atau tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada tidak adanya hak pihak lain.

¹⁵ Eddy Ruchiyat, Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA, Arani Bandung, 1973, hal 37

¹⁶ Boedi Harsono, Op cit Hal 70

Ketentuan yang dimaksud itu tidak mungkin diperoleh dari perangkat perundang-undangan yang tersedia. Untuk itu diperlukan penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah yang merupakan suatu "legal kadaster".

Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 Undang-undang pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum yaitu pendaftaran tanah dalam arti "*recht kadaster*" atau "*legal cadastre*" untuk seluruh tanah dalam wilayah Republik Indonesia.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut :¹⁷

1. Mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh pemerintah.
2. Mereka yang memerlukan keterangan yang dimaksudkan di atas yaitu calon pembeli dan calon kreditur yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan dengan mudah memperolehnya. Karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di kantor penyelenggara pendaftaran tanah terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau minta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari kantor tersebut.

Ketentuan tentang pendaftaran tanah selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961. Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah

¹⁷ Boedi Harsono, Op Cit hal 71

nomor 10 tahun 1961 belum memberikan hasil yang memuaskan karena dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu :

1. Kekurangan anggaran, alat dan tenaga.
2. Keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas.
3. Penguasaan tanah tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah dan dapat dipercaya kebenarannya.

Berdasarkan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 ternyata dalam ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 :

1. Belum memuat rumusan apa yang disebut dengan pendaftaran tanah serta apa tujuan dan asas-asas penyelenggaraan pendaftaran tanah. Tidak dibedakan secara tegas pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis dan sporadis.
2. Tidak menetapkan secara khusus obyek pendaftaran tanah.
3. Mengutamakan alat bukti yang tertulis untuk pemilikan tanah.

Obyek pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah :

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.

3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Jaminan atas Tanah Hak Tanggungan.

Dalam perkembangannya, obyek pendaftaran tanah tersebut ditambah sesuai dengan keperluannya sebagaimana diatur dalam berbagai Peraturan Perundang-undangan :¹⁸

1. Tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah, pemerintah daerah atau BUMN yaitu hak pakai dan hak pengelolaan (Pasal 4 dan 5 PMA nomor 9 tahun 1965 junto PMA nomor 1 tahun 1966).
2. Tanah Wakaf (PP nomor 28 tahun 1977).
3. Hak Milik atas satuan rumah susun (Pasal 9 dan Pasal 10 UU nomor 16 tahun 1985).

Dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan Presiden Republik Indonesia pada tanggal 8 Juli 1997 menetapkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 untuk menyempurnakan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961. Penyempurnaan yang diadakan meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama yaitu :

1. Merumuskan pengertian pendaftaran tanah, tujuan dan asas-asas dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah.
2. Dibedakan secara tegas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan oleh panitia adjudikasi (Pasal 8) sebagai pembantu Kepala

¹⁸ Boedi Harsono, Look Cit hal 72

Kantor Pertanahan dan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 6).

3. Dalam Pasal 9 dihimpun semua obyek pendaftaran tanah yaitu :
 - a. Hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang diberikan oleh negara.
 - b. Tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, tanah negara.
 - c. Hak tanggungan dan hak milik atas satuan rumah susun.
4. Dalam Pasal 24 dan Pasal 25 diatur mengenai keperluan pendaftaran hak hak atas tanah yang berasal dari konversi hak- hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap dipertahankan:

1. Tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
2. Sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif.

3. Pendaftaran tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang- Undang Pokok Agraria.
4. Pendaftaran tanah juga dilaksanakan melalui 2 cara yaitu: pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

D. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Cita-cita kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan mengenai kewajiban pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah tersebut juga di dalamnya hak-hak atas tanah menurut hukum adat. Dengan adanya pendaftaran tanah, barulah hak-hak seseorang terhadap tanahnya terjamin. Begitu juga pihak ke 3 secara mudah dapat melihat apa atau beban-beban apa yang diletakkan di atas sebidang tanah.

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah, maka perlu diketahui lebih dulu pengertian pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

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

Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁹

Kata-kata "suatu rangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain menjadi satu kesatuan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata "terus menerus" menunjuk pada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan

¹⁹ Boedi Harsono, Op Cit hal 72

tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang berakhir.

Kata-kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum. Walaupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu :

- a. Data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak pihak lain.

Adapun yang dimaksud dengan wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

Kata-kata "tanah tertentu" menunjuk kepada objek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan bahwa yang didaftar hanya sebagian yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan (Pasal 10). Tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh negara hak pengelolaan, wakaf, dan hak milik atas satuan tanah.

AP Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*Cadastre*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.²⁰ Dalam artinya yang tegas "*cadastre*" adalah "*record*" (rekaman) daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai "*continous record*" (rekaman yang berkesinambungan daripada hak atas tanah).

Effendi Perangin berpendapat bahwa mendaftarkan tanah artinya meminta kepada kantor pendaftaran tanah dan kepada anda diberikan sertipikat.²¹

Pendaftaran tanah untuk yang pertama kali dilaksanakan melalui:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis.
2. Pendaftaran tanah secara sporadis.

D.1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa atau kelurahan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

²⁰ AP Parlindungan, Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas Tanah Menurut UUPA, Alumni Bandung, 1988, hal 2

²¹ Effendi Perangin, 401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria, Rajawali pres, Jakarta, tahun 1991, hal 2

2. Pembuktian hak dan pembuktiannya.
3. Penerbitan sertipikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dari tahun ke tahun serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksana pendaftaran tanah secara sistematis adalah Panitia Ajudikasi yang membantu Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam pelaksanaan tugasnya yang disebut ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu keperluan pendaftarannya.

Dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan. Karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pensertipikatan tanah Secara sistematis melalui ajudikasi sangat bermanfaat bagi masyarakat maupun pemerintah. Pelaksanaan yang relatif cepat disebabkan beberapa hal yaitu²².

1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah dilaksanakan di tempat (pelayanan dalam satu atap) sehingga tidak banyak diperlukan waktu untuk proses pelaksanaannya.
2. Petugas aktif mendatangi peserta proyek (istilah yang dipergunakan dalam masyarakat yaitu menjemput bola).
3. Kegiatan dilakukan secara berkelompok sehingga pelaksanaan pengumpulan data yuridis maupun data fisik dapat dilakukan sekaligus.
4. Pembuktian kepemilikan dan penguasaan tanah yang didasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1995, bahwa pensertipikatan tanah hak milik menjadi lebih sederhana dan dapat langsung diselesaikan di tempat.
5. Jika terjadi sengketa langsung diusahakan penyelesaiannya, dan
6. Peran aktif peserta proyek yaitu para pemegang hak.

Manfaat pendaftaran tanah sistematis menurut lembaran dari Badan Pertanahan Nasional Bagian Proyek Administrasi Pertanahan Propinsi Jawa Tengah yaitu :

²² Laporan Akhir Tim Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Menurut UUPA, Tim Analisis Dan Evaluasi Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia, Th 1999/2000

1. Memberikan pemerataan perlindungan hukum pemilikan dan penguasaan tanah kepada setiap warga masyarakat.
2. Meningkatkan jaminan kepastian hukum pemilikan dan penguasaan tanah.
3. Mengurangi konflik sosial yang terjadi dimasyarakat sebagai akibat ketidakpastian mengenai status tanah.

Menurut Pasal 46 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran pemerintah pusat atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran pemerintah pusat. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman karena dapat menanggulangi gangguan atas tanah hak yang dipunyainya dari sesama warga maupun dari pihak penguasa.

Dalam rangka pendaftaran hak baru, data yuridisnya dibuktikan berdasarkan alat bukti tertulis sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu hak atas tanah harus dibuktikan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut keterangan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara/tanah hak pengelolaan.

2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak baru oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan yaitu mengenai pemberian hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

D.2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah atau bagian wilayah suatu desa/keurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

E. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan itu berguna untuk kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan di mana mereka dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah yang dipunyainya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban-beban apa yang ada di atasnya.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang punya dan beban-beban yang ada diantaranya.²³

Menurut Sudargo Gautama pendaftaran tanah akan menghasilkan:²⁴

1. Peta-peta pendaftaran.
2. Surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah).
3. Keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan).
4. Keterangan atas status hak atas tanah.
5. Keterangan mengenai beban-beban yang berada di atas tanah hak tersebut.
6. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan pokok pendaftaran tanah yaitu :²⁵

²³ Notonegoro, Politik Hukum dan Pemangunan Agraria di Indonesia, CV Pancoran Tujuh, Jakarta 1974, hal

²⁴ Sudargo Gutama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Alumni, Bandung, 1989, hal 42

²⁵ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, Ghalia Indonesia

1. Memberikan kepastian obyek

Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu mengenai kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan).

Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun yang mempunyai tanah yang berbatasan.

2. Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyainya, hak mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan kepastian subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah diharapkan agar dari kegiatan pendaftaran tanah dapat diciptakan suatu keadaan dimana .²⁶

1. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyainya dan tanah manakah yang dapat dihaki.
Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
2. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang bersangkutan mengenai tanah-tanah yang terletak diwilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau kreditur itu benar.
3. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Dari uraian tujuan pendaftaran tanah yang telah disebutkan diatas dapat kita simpulkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk :

1. Kepentingan pemegang hak atas tanah.
2. Kepentingan kreditur.
3. Kepentingan pemerintah dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak atas tanah.

Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun

²⁶ Hasan Warga Kusumah, Hukum Agraria I, PT Gramedia Pustaka Utama, 1990, hal 31

diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat bagi masyarakat atau calon kreditur untuk mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta informasi kepada kantor pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di kantor pertanahan bersifat terbuka bagi umum.

F. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Pemilikan Tanah

Pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum yaitu pendaftaran tanah dalam arti "*recht kadaster*" atau "*legal cadastre*". Kepada pemegang hak atas tanah akan diberikan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu. Salinan buku tanah berisi data yuridis mengenai hak atas tanah yaitu haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sedangkan surat ukur berisi data fisik mengenai tanahnya yaitu lokasinya, batas-batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Pethuk pajak bumi, girik, ketitir, ipeda verponding Indonesia secara yuridis bukan alat bukti hak atas tanah. Tetapi dalam praktek tanda pajak itu diterima sebagai alat bukti hak atas tanah, tetapi harus ditunjang oleh keterangan tertulis dari lurah yang dikuatkan oleh camat serta pengumuman kepada masyarakat luas.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti tetapi sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas

tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Alat bukti lain itu misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak.

Beda sertipikat dengan alat bukti lain itu adalah bahwa sertipikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya. Maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan sedangkan alat bukti lain itu, hanya dianggap sebagai bukti permulaan, maka keterangan yang ada didalamnya harus dikuatkan oleh alat bukti itu.

Sertipikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan menteri.²⁷

Menurut ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 :

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat

²⁷ K.Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia, Indonesia, Jakarta, 1979, hal 64

telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbit sertipikat tersebut.

Sertipikat tanah menjadi kebutuhan bagi setiap orang untuk memilikinya hal ini karena sertipikat mempunyai fungsi yang penting bagi pemiliknya sebagaimana diungkapkan oleh Sudjito sebagai berikut .²⁸

1. Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Bahwa surat bukti hak (sertipikat hak tanah itu berlaku sebagai alat bukti yang kuat). Semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.
2. Sertipikat hak tanah memberikan kepercayaan bagi pihak Bank atau Kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.
3. Bagi Pemerintah, adanya sertipikat hak tanah juga sangat menguntungkan, walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

Adanya sertipikat hak tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor agraria. Data pertanahan ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan. Misalnya untuk

²⁸ Sudjito, *Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal 70-72

pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, juga tidak ada pernyataan seperti dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga "*acquisitive verjaring*". Hukum tanah kita yang memakai hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga hukum tersebut karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga "*rechtsverwerking*".

Lembaga "*rechtsverwerking*" mendapat pengukuhan dan penerapan dalam berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu.²⁹

²⁹ Boedi Harsono, Op Cit hal 467

1. Putusan tanggal 10 Januari 1957 nomor 210/K/SIP/1955.
2. Putusan tanggal 24 September 1958 nomor 329/K/SIP/1957.
3. Putusan tanggal 26 Nopember 1958 nomor 36/K/SIP/1958.
4. Putusan tanggal 7 Maret 1959 nomor 70/K/SIP/1959.

Ini berarti bahwa lembaga "*rechtsverwerking*" telah melengkapi hukum tanah positif tertulis melalui yurisprudensi Mahkamah Agung. Lembaga "*rechtsverwerking*" sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997. Dalam penjelasan ayat tersebut diakhiri dengan kalimat : "Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat yang ada dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah".

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan selama sekian waktu kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperoleh dengan itikad baik maka hilanglah hak "pemilik" semula untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan habisnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga "*rechtsverwerking*".

Pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga "*rechtsverwerking*" atas prakarsa sendiri. Penerapannya oleh pengadilan harus dituntut oleh pihak yang menguasai tanah (Putusan MA nomor 161/K/SIP/1958)³⁰.

³⁰ Boedi Harsono, Op Cit hal 467

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai nilai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian yang tepat juga diperlukan untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti.³¹

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.³²

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan, menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran. Karena metodologi mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisis

³¹ Komarudin, Metode Penulisan Skripsi dan Thesis, Bandung, 1979, hal 27-29

³² Soerjono Soekanto dan Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal 1

serta memahami permasalahan yang dihadapi. Didalam mengadakan penelitian penulis mengadakan penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum. Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis. Sedangkan secara empiris karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris mengenai pendaftaran hak atas tanah secara sistematis melalui ajudikasi swadaya terhadap hak atas tanah yang diperoleh dari tanah negara bekas hak pakai.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat deskriptif analitis yang bertujuan untuk memberikan gambaran rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh dari permohonan hak atas tanah negara bekas hak pakai.

C. Metode Penentuan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka

kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³³

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan tujuan tertentu, karena subyek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan nara sumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai pendaftaran tanah dan pelaksanaannya. Metode ini dilakukan dengan cara mengambil subyek-subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Hal ini didasarkan karena alasan keterbatasan waktu, tenaga maupun biaya.

Adapun yang telah ditetapkan sebagai sampel adalah:

1. 30 penduduk yang mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah yang berasal dari tanah negara bekas hak pakai.
2. Kepala kelurahan Bandarharjo.
3. Pejabat Badan Pertanahan Nasional.
4. Pejabat Pemerintah Kota Semarang.

D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini meliputi data primer dan data sekunder :

1. Data Primer

³³ Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Masyarakat, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 44

Adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interview/wawancara, quisioner/angket.³⁴

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara atau tanya jawab dengan informan yang telah ditentukan. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsung wawancara.

2. Data sekunder

Data yang diperoleh melalui arsip-arsip, pustaka-pustaka, data-data resmi pada instansi-instansi pemerintah, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.³⁵

E. Metode Analisa Yang digunakan

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan. Tujuan analisa ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara ajudikasi swadaya.

³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, Looock cit. hal 44

³⁵ Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1984, Hal 172.

F. Pengecekan Validitas Data

Untuk mengetahui keakuratan dan keandalan data digunakan teknik pemeriksaan keabsahan data dengan memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau pembanding terhadap data yang satu dikontrol dengan data yang sama dari sumber lain (triangulasi).

Triangulasi sebagai teknik pemeriksaan pemikiran konsep dan teori-teori hukum dan sosial dibedakan 4 macam yaitu yang memanfaatkan sumber, metode, penyidik dan teori.³⁶

Dalam penelitian ini teknik triangulasi yang digunakan adalah dengan sumber. Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek baik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui alat dan waktu yang berbeda.

Hal ini ditempuh dengan jalan:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakannya seecara pribadi.
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
4. Membandingkan keadaannya prespektiff dengan berbagai pendapat orang yang berbeda-beda stratifikasi sosialnya.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

³⁶ Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya,

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Lokasi Penelitian

A.1. Sejarah

Pada awalnya kawasan Bandarharjo di Semarang Utara sebagian besar merupakan daerah rawa yang dimanfaatkan sebagai kawasan tambak, selain itu beberapa bagian kawasan lainnya merupakan lahan yang terbentuk akibat adanya sedimentasi jenis tanah ekspansif (lempung). Tanah keras baru dapat ditemui pada kedalaman 21 meter dari muka tanah. Dengan demikian secara fisik alam daratan kawasan Bandarharjo merupakan daratan yang labil dan akan mengalami proses menjadi daratan yang relatif stabil dalam jangka waktu yang sangat lama.

Munculnya pemukiman di Bandarharjo, khususnya kawasan nelayan, diawali dengan datangnya para nelayan daerah lain sekitar kota Semarang (Jepara, Demak, dan lain-lain) untuk bermukim pada kawasan ditambah dari korban gusuran dan imigran lain dari berbagai daerah yang mencoba memanfaatkan lahan di Bandarharjo yang selalu tergenang dan labil tersebut secara tidak sah (ilegal), mereka memanfaatkannya untuk dijadikan lahan rumah dengan cara menimbun atau mengurug dengan bahan apapun yang mereka temukan.

Untuk mengetahui sudah berapa lama penduduk menempati kawasan tersebut, peneliti memberikan angket kepada 30 informan dan hasilnya dapat dilihat dalam tabel I.

No	Lamanya menempati Lahan	Jumlah
1	1-10 tahun	8 orang
2	10-15 tahun	7 orang
3	15-20 tahun	6 orang
4	lebih dari 20 tahun	9 orang

Sumber Data : Hasil angket dari informan yang telah diolah

Penduduk yang menempati kawasan tersebut mempunyai

1. Kartu keluarga
2. Kartu tanda penduduk
3. Surat pernyataan menempati tanah yang di tanda tangani oleh lurah
4. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan

Bukti-bukti tersebut dapat dijadikan petunjuk bahwa keberadaan penguasaan di kawasan tersebut diketahui dan diakui oleh pemerintah.

Dari 30 informan, 25 diantaranya memperoleh lahan tersebut dengan cara jual beli dan 5 informan memperoleh tanah dari warisan.

Dari data tersebut dapat diketahui, meskipun penjual tidak mempunyai alas hak tetapi ia dapat menjual tanah yang selama ini mereka tempati. Jual beli dilakukan dihadapan Kepala Kelurahan dan diketahui oleh Sekretaris Kelurahan.

A.2. Keadaan Penduduk

Dari data monografi Kelurahan Bandarharjo Januari-Juni 2002 mempunyai jumlah penduduk sebesar 18.889 jiwa dengan perincian laki-laki sebanyak 9.471 jiwa dan perempuan sebanyak 9.418 jiwa

Mata pencaharian penduduk meliputi berbagai bidang untuk memperjelas lihat tabel 1.2.

Tabel 1.2
Hasil Pencaharian Penduduk Bulan Juni Tahun 2002

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah
1	Nelayan	1.170
2	Pengusaha sedang/besar	1.049
3	Pengrajin/industri kecil	1.446
4	Buruh industri	5.755
5	Buruh bangunan	3.344
6	Pedagang	180
7	Pengangkutan	158
8	PNS	2.138
9	ABRI	24
10	Pensiunan	12

Sumber : Data Monografi Kelurahan Bandarharjo
Januari-Juni 2002

Kawasan Bandarharjo terkenal sebagai kawasan nelayan. Tetapi dari data tabel 1.2 dapat kita ketahui bahwa mata pencaharian penduduk mayoritas adalah sebagai buruh industri dan buruh bangunan.

A.3. Keagrariaan

Dari data yang telah diperoleh keseluruhan luas wilayah Bandarharjo adalah 13.672 ha yang terbagi dalam 12 RW dan 89 RT.

Dari keseluruhan luas wilayah Kelurahan Bandarharjo 256 ha adalah tanah milik pemerintah kota Semarang. Untuk mengetahui status tanah lihat tabel 1.3

Tabel 1.3
Satus Tanah

No	Status	Luas
1	Tanah milik bersertipikat	39,12 ha
2	Tanah negara	206 ha
3	Tanah hak pakai	12,50 ha
4	Tanah hak guna bangunan	85,50 ha

Sumber : Data Monografi Kelurahan Bandarharjo Januari-Juni 2002

Sampai dengan bulan Juni tahun 2002 baru terdapat 53 bidang tanah yang bersertipikat. Padahal rumah penduduk di kawasan Bandarharjo berjumlah 3944 bidang rumah dengan jumlah wajib pajak 3.640 orang.

Penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi dengan swadaya masyarakat sudah memenuhi ketentuan Pasal 46 ayat 3 huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yaitu bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30 % (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada.

Bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat Bandarharjo yang sudah bertahun-tahun dan secara turun-temurun menempati kawasan tersebut, maka masyarakat mengajukan permohonan sertifikasi tanah. Tanah

tersebut berstatus tanah Hak Pakai Nomor 26 tahun 1995 milik Pemerintah Kota Semarang. Proses sertifikasi tanah dimulai dengan dikabulkannya permohonan pelepasan Hak Pakai nomor 26.

B. Pelepasan Hak Pakai Nomor 26 Milik Pemerintah Kota Semarang

Pada tahap I permohonan diajukan oleh 1400 penguasa bidang tanah permohonan pelepasan Hak Pakai yang dikabulkan ini diajukan tahun 1999 sebelum era reformasi (bulan Juli 1997), masyarakat sudah mengajukan permohonan pelepasan Hak Pakai, tetapi permohonan itu belum dapat dikabulkan³⁷.

Bukti pelepasan Hak Pakai Nomor 26 adalah keputusan Walikota Semarang nomor 590/365 tanggal 1 oktober 2001 tentang pelepasan asset tanah milik pemerintah kota Semarang di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi.

Pertimbangan-pertimbangan Pemerintah kota Semarang bersedia melepaskan Hak Pakai Nomor 26 yaitu :

1. Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat Bandarharjo yang sudah bertahun-tahun dan secara turun-temurun menempati kawasan pemukiman dimaksud dengan cara pembayaran ganti rugi
2. Ganti rugi sebesar Rp.1.000,- (seribu rupiah/m²), dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :
 - a. Tingkat kemampuan/kondisi sosial ekonomi warga

³⁷ Anik Triwijayanti, Wawancara Pribadi, Bagian Perlengkapan Umum Pemkot Semarang (20 September 2002).

- b. Adanya partisipasi warga dalam menata lingkungannya
- c. Riwayat/asal usul perolehan tanah
- d. Adanya itikad baik dari warga

Penentuan besarnya ganti rugi tersebut diputuskan berdasarkan hasil musyawarah antara penduduk dengan Pemerintah Kota Semarang. Mengenai penentuan ganti rugi penduduk Bandarharjo berpendapat³⁸:

1. Dilepaskan dengan tanpa ganti rugi, mengingat kronologis tanah Bandarharjo yang secara turun-temurun telah ditempati oleh warga dengan mengolah tanah yang dulunya digarap serta ditempati dan terjadi sejak tahun 1940 sampai sekarang. Hal ini bila diajukan permohonan sertifikasi Hak Milik adalah wajar dan memenuhi UU No. 5 th 1960 tentang Pertanahan sebagai dasar kepastian hukum.
2. Dilepaskan dengan ganti rugi, berdasarkan hukum yang jelas, asal harga yang ditentukan dapat terjangkau oleh masyarakat serta tidak memberatkan masyarakat (yang sesuai dengan kemampuan masyarakat) tempat-tempat sosial tetap dimohon dibebaskan dari ganti rugi tersebut.
3. Sebagai pertimbangan pula bahwa Kelurahan Bandarharjo yang sekarang sedang berbenah diri untuk menjadi wajah kota Semarang dibagian Utara sekarang masih tergolong dalam catatan pemerintah kota Semarang sebagai wilayah IDT (desa tertinggal) yang masih perlu bantuan guna pra sejahtera menjadi lebih sejahtera di kemudian hari.

Hak Pakai atas tanah milik pemerintah kota Semarang yang terletak di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang

³⁸ Moch. Rifai Sutikno, Wawancara Pribadi, Sekretaris Kelurahan Bandarharjo (Semarang, 5 September 2002).

Utara, kota Semarang luas seluruhnya adalah 246.185 m². Sebagian dari tanah tersebut seluas 120.554,27 m² dimohon untuk dilepaskan kepada yang menempati bangunan rumah secara turun-temurun dan terbagi sebanyak 1.656 kopleng dengan cara pembayaran ganti rugi.

Sedangkan sisanya seluas 125.640,73 m² digunakan untuk rumah susun, tempat ibadah, SD Bandarharjo, Jalan, selokan, tempat pengeringan ikan, tower, puskesmas, dan lain-lain³⁹.

Berdasarkan salinan Keputusan Walikota Semarang Nomor 590/365 Tanggal 3 Oktober 2001 tentang pelepasan asset tanah milik pemerintah kota Semarang, di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi pada tahap pertama luas tanah yang akan dilepas adalah 70.103 m² yang dilepaskan kepada 850 pemilik bidang tanah dengan total ganti rugi 70.103.000,00 uang ganti rugi hasil pelepasan tanah tersebut harus dimasukkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Semarang.

³⁹ Anik Triwijayanti, Wawancara Pribadi, Bagian Perlengkapan Umum Pemkot Semarang (20 September 2002).

KRONOLOGIS

**PROSES PELEPASAN HAK ATAS TANAH MILIK / DIKUASAI OLEH
PEMERINTAH KOTA SEMARANG YANG TERLETAK DI KELURAHAN BANDARHARJO
DENGAN STATUS SERTIFIKAT HAK PAKAI NOMOR 26
YANG AKAN DILEPAS KEPADA WARGA MASYARAKAT
DI KELURAHAN BANDARHARJO KECAMATAN SEMARANG UTARA**

NO.	SURAT/KEPUTUSAN	NOMOR	TANGGAL	PERIHAL / TENTANG
1	2	3	4	5
1.	Camat Semarang Utara kepada Walikota Semarang	594.3/678	19-10-1999	Data pemohon sertipikat tanah warga kelurahan Bandarharjo.
2.	Kepala Dinas Pertahanan Kota Semarang kepada Walikota Semarang	600/2119/IV/99	09-11-1999	Permohonan sertipikat atas tanah bagi warga Kelurahan Bandarharjo.
3.	Walikota Semarang kepada Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah lewat Gubernur Jawa Tengah	590/5987	18-12-1999	Permohonan ijin prinsip pelepasan asset milik Pemerintah kota Semarang berupa tanah di kelurahan Bandarharjo dengan cara pembayaran ganti rugi.
4.	Keputusan Walikota Semarang	590/82/2000	04-03-2000	Pembentukan Tim Pelepasan Hak Atas Tanah milik/dikuasai oleh pemerintah kota Semarang yang terletak di kelurahan Bandarharjo dengan status sertipikat Hak Pakai yang akan dilepas kepada warga masyarakat di Kelurahan Bandarharjo.

5.	Gubernur Jawa Tengah kepada Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah	593/7187	15-04-2000	Permohonan persetujuan prinsip pelepasan asset tanah milik pemerintah kota Semarang kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi.
6.	Walikota Semarang kepada Kepala Kelurahan Bandarharjo	590/159	02-05-2000	Harga pasaran umum dan foto copy SPPT PBB asset milik pemerintah kota Semarang.
7.	Kepala Kantor Pelayanan PBB Semarang kepada ketua LKMD Kelurahan Bandarharjo	5.1316/WPJ.08/ KB. 0103/2000	02-05-2000	Permohonan Penurunan NJOP PBB.
8.	Kepala Kelurahan Bandarharjo kepada Sekretaris Daerah kota Semarang	590/81	05-05-2000	Permintaan data asset tanah milik pemerintah kota Semarang, berdasarkan harga pasaran umum dan SPPT PBB th. 2000.
9.	Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah kepada Gubernur Jawa Tengah	593.33/682/ PUMDA	26-05-2000	Persetujuan prinsip pelepasan asset tanah milik pemerintah kota Semarang kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi.
10.	Panitia Pengurusan Sertipikat Tanah Kelurahan bandarharjo Semarang kepada Walikota Semarang	03/Panser-Ban/ 05/2000	29-05-2000	Permohonan sertipikat tanah Hak Milik.

11.	Kepala kelurahan Bandarharjo	593/96	09-06-2000	Surat Keterangan Harga Pasaran Umum (HPU) didalam HP 26
12.	Kepala Kantor Pelayanan PBB kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang	S.1743/WPJ.08/ KB. 0103/2000	20-06-2000	Permohonan NJOP Tahun 2000.
13.	Assisten Administrasi Sekretaris Daerah Kota Semarang kepada walikota Semarang	--	Juli 2000	Permohonan harga tanah di kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara.
14.	Kepala Kantor Pelayanan PBB kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang	S.2817/WPJ.08/ KB.0103/2000	02-09-2000	Permohonan NJOP Tahun 2000.
15.	Walikota Semarang kepada Kantor Pertahanan Kota Semarang	590/4167	12-09-2000	Permohonan pengukuran tanah dikelurahan Bandarharjo.
16.	Panitia Penaksir Harga Tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Semarang kepada Ketua DPRD kota Semarang	590/544	02-10-2000	Penaksiran harga tanah milik pemerintah Kota Semarang yang terletak di Kelurahan Bandarharjo.
17.	Walikota Semarang kepada Ketua DPRD Kota Semarang	590/5073	26-10-2000	Permohonan persetujuan pelepasan asset tanah milik pemerintah kota Semarang di Kelurahan Bandarharjo kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi.

18.	Panitia pengurusan sertipikat Tanah Kelurahan Bandarharjo Semarang	04/Panser-Ban/X/2000	27-10-2000	Pemohonan penjelasan tentang Sertipikat Tanah di Kelurahan Bandarharjo.
19.	Ketua DPRD Kota Semarang kepada Walikota Semarang	172.04/43	22-01-2001	Hasil dengar pendapat tentang tindak lanjut penyelesaian masalah tanah asset Pemkot di Kelurahan Bandarharjo.
20.	Assisten administrasi Sekretaris Daerah Kota Semarang kepada Walikota Semarang	593.8/63	08-03-2001	Laporan hasil Rako masalah hasil dengar pendapat tentang tanah asset pemerintah kota Semarang di Kelurahan Bandarharjo.
21	Assisten administrasi Sekretaris Daerah Kota Semarang kepada Walikota Semarang	--	April 2001	Laporan hasil rapat koordinasi masalah pelaksanaan pengukuran tanah di Kelurahan Bandarharjo.
22.	Keputusan Ketua DPRD kota Semarang Keputusan Walikota Semarang (tahap I)	Nomor 7 Tahun 2001	05-04-2001	Persetujuan pelepasan asset tanah milik pemerintah kota Semarang di Kelurahan Bandarharjo kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi.
23	Keputusan Walikota Semarang (Tahap I)	590/365	01-10-2001	Pelepasan asset tanah milik pemerintah kota Semarang di kelurahan Bandarharjo kecamatan Semarang Utara kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi.

C. Pendaftaran Tanah Secara Sistemik Melalui Ajudikasi Swadaya

C.1. Pengertian dan Tujuan

Pendaftaran tanah sistemik adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan :

- serentak
- meliputi semua bidang tanah didesa/Kelurahan atau bagian dari desa/Kelurahan.
- baik yang dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah maupun tanah negara
- yang belum bersertipikat maupun yang sudah bersertipikat

Kelurahan Bandarharjo yang dijadikan lokasi proyek ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 161-VIII-2001 tanggal 14 agustus 2001. Surat keputusan tersebut memutuskan :

1. Menunjuk Kelurahan Bandarharjo dan Kelurahan Tanjung Mas, kecamatan Semarang Utara, kota Semarang sebagai lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah sistemik dengan pola Ajudikasi swadaya Propinsi Jawa Tengah tahun Anggaran 2001.
2. Segala biaya yang dikeluarkan sebagai akibat ditetapkannya keputusan ini dibebankan kepada peserta pendaftaran tanah sistemika pola Ajudikasi swadaya.

3. Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diubah/diperbaiki sebagaimana mestinya.

Tujuan utama proyek adalah melalui peningkatan pemberian dan pendaftaran hak berupaya untuk :

1. Menaikkan pertumbuhan dan pengembangan penyediaan tanah yang tepat guna dan wajar.
2. Mengurangi perselisihan sosial mengenai tanah.

C.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis

Penyelenggara pendaftaran tanah sistematis adalah suatu panitia yang diberi nama Panitia Ajudikasi, Panitia Ajudikasi pendaftaran tanah sistematis di Bandarharjo ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah dengan Surat Keputusan Nomor 600-182-33-2001 tanggal 10 juli 2001 dan berada di lokasi pendaftaran untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

Panitia Ajudikasi ini terdiri dari 5 (lima) orang dan diketuai oleh seorang pejabat Badan Pertanahan dengan susunan sebagai berikut :

1. Pejabat Badan Pertanahan Nasional selaku ketua merangkap anggota.
2. 2 (dua) orang petugas Badan Pertanahan Nasional sebagai anggota.
3. Kepala Desa / Lurah setempat sebagai anggota dan.
4. Seorang staf Pemerintah Desa / Kelurahan sebagai anggota.

Dalam menjalankan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh, 8 Satgas Yuridis dan 3 Satgas Administrasi .

Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600 – 182 – 2001 Tanggal 10 Juli 2001, susunan Panitia Ajudikasi untuk kegiatan massal swadaya Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun Anggaran 2001 adalah sebagai berikut :

No.	Nama	Jabatan Dinas	Jabatan Panitia
1.	Samsu, SH	Kepala Sub Seksi Penggandaan tanah	Ketua
2.	Ir. Ch. Joko Sriyanto	Staf Seksi Pengukuran Pendaftaran Tanah	Wakil Ketua I
3.	Agus Susanto. SH	Kepala Sub Seksi Penataan Penguasaan Pemilikan Tanah	Wakil Ketua II
4.	Kepala Kelurahan	Kelurahan Tanjung Mas Kecamatan Semarang Utara	Anggota
5.	Sekretaris Kelurahan	Kelurahan Tanjung Mas Kecamatan Semarang Utara	Anggota
6.	Kepala Kelurahan	Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara	Anggota
7.	Sekretaris Kelurahan	Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara	Anggota
8.	Sutrisno	Staf Tata-tata Usaha	Satgas Administrasi
9.	Mujiono	Staf Tata-tata Usaha	Satgas Administrasi
10.	Sumardi	Staf Tata-tata Usaha	Satgas Administrasi
11.	Yusdhi hariyadi. SH	Staf Seksi Hak-hak Atas Tanah	Satgas Yuridis
12.	Djumiran. SH	Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah	Satgas Yuridis
13.	Yuwantoro, S. Sos	Staf Seksi Hak-hak Atas Tanah	Satgas Yuridis
14.	Harijanto. SH	Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah	Satgas Yuridis

15.	M. Romli	Staf Seksi Penatagunaan Tanah	Satgas Yuridis
16.	Dullatif	Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah	Satgas Yuridis
17.	Waluyo Budi Utomo	Staf Seksi Pengukuran dan pendaftaran Tanah	Satgas Yuridis
18.	Sujar	Staf Seksi Penatagunaan Tanah	Satgas Yuridis

Uraian Tugas Panitia Ajudikasi

1. Ketua

a. Tugas Utama Ketua

1. Bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan.
2. Mengkoordinasikan dan mengendalikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang dan instansi terkait.
3. Menyiapkan rencana kerja secara terperinci di desa dan memberikan pengarahan pelaksanaan Kegiatan Kepada Tim Ajudikasi termasuk penyuluhan awal di RT.
4. Membuat kesimpulan pengumpulan data dan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman).
5. Menyelidiki sanggahan, membuat kesimpulan dan membuat laporan resmi setelah pengumuman.

6. Atas nama Kepala Kantor Wilayah menandatangani pegasan konversi/pengakuan hak.
 7. Atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menandatangani buku tanah dan sertipikat.
 8. Atas nama kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah menandatangani surat ukur .
 9. Menandatangani usul pemberian hak atas tanah negara.
 10. Menyerahkan hasil Kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 11. Melakukan evaluasi secara berkala.
 12. Atas nama Kepala Kantor Pertanahan mengesahkan Peta pendaftaran.
 13. Atas nama Kepala Kantor Pertanahan mencatat dan menandatangani peralihan hak atas tanah terdaftar .
- b. Tugas pengawasan langsung
1. Melakukan pemeriksaan baik secara administratif maupun ke lapangan jika ada sengketa tanah.
 2. Supervisi pengiriman buku tanah, peta dan lain-lain ke Kantor Pertanahan setempat .
- c. Kegiatan penunjang
1. Mengatur manajemen keuangan tim Ajudikasi.
 2. Memantau operasi teknis yuridis.
 3. Mobilisasi fisik.

4. Melaporkan status dan riwayat tanah di desa.
 5. Mengkoordinasikan dengan Badan Pemerintah/Instansi terkait.
 6. Memberitahukan pemecahan bidang tanah yang terdaftar.
2. Wakil ketua 1 (Bidang Pendaftaran dan Pengukuran tanah)
- a. Tugas utama
 1. Mengkoordinasikan tugas-tugas di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.
 2. Membuat kesimpulan hasil pengukuran/pemetaan.
 3. Memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah.
 4. Meneliti daftar tanah dan checking luas.
 5. Menyiapkan buku tanah, surat ukur, peta-peta tanah setempat.
 6. Memeriksa peta dan surat ukur.
 7. Mengkoordinasikan penyelesaian sertipikat yang berasal dari pemisahan/balik nama dengan kantor pertanahan setempat.
 8. Menginventarisir permasalahan khususnya di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.
 9. Membuat laporan hasil kegiatan secara berkala.

- b. Tugas pengawasan langsung (supervisi)
 - 1. Supervisi pengelolaan kontrak survey.
 - 2. Supervisi pengumuman khususnya luas dan batas.
 - 3. Supervisi pemungutan biaya.
- c. Kegiatan penunjang
 - 1. Pembuatan rencana terperinci di desa.
 - 2. Mengontrol pengukuran batas tanah.
 - 3. Pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman).
 - 4. Keputusan mengenai konversi dan pengakuan hak atas tanah.
 - 5. Persiapan peta pendaftaran.
 - 6. Pemeriksaan surat ukur.
 - 7. Pemeriksaan buku tanah, sertipikat, daftar nama dan peta pendaftaran.
 - 8. Penyiapan daftar tanah negara untuk diberikan.
- 3. Wakil ketua II (bidang hak-hak atas tanah)
 - a. Tugas utama

Membantu ketua dalam pemeriksaan data yuridis untuk tanah negara.

 - 1. Membuat kesimpulan pengumpulan data.
 - 2. Menyelesaikan sanggahan, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman.

3. Menyiapkan usul pemberian hak atas tanah negara.
 4. Membuat laporan hasil kegiatan secara berkala.
 5. Menginventarisasi permasalahan umum hak atas tanah.
 6. Membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala.
- b. Tugas pengawasan langsung (supervisi)
1. Supervisi persiapan pengumuman
 2. Supervisi nama pemilik pada buku tanah
 3. Supervisi pengumpulan dokumen pemilik asli
- c. Kegiatan penunjang.
1. Pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman).
 2. Menyiapkan Surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah.
4. Satuan Tugas Ajudikasi
- a. Tugas utama
1. Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya.
 2. Membuat sket (gambar kasar) bidang-bidang tanah jika belum tersedia gambar dari kontraktor .
 3. Melakukan penyelidikan riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan yang asli dari pemilik dan memberikan tanda terima .

4. Membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah di Ajudikasi.
 5. Membuat laporan secara berkala setiap minggu .
- b. Kegiatan Penunjang .
1. Menyiapkan pengumuman .
 2. Menginfentarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya.
 3. Menyiapkan data untuk pembuatan dan pemeriksaan sertipikat.
 4. Menyiapkan semua daftar untuk bahan penyerahan hasil pekerjaan ke kantor Pertanahan setempat.
5. Satuan tugas tata usaha

Tugas :

- a. Menangani surat menyurat dan mengisi daftar isian.
- b. Pembuatan laporan.
- c. Pengaturan Atk.
- d. Menyiapkan daftar hadir.
- e. Mengatur rumah tangga Tim Ajudikasi
- f. Meresum/membuat laporan hasil rapat.

C.3. Tahap-tahap pendaftaran tanah sistematis

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dilakukan melalui tahapan sebagai berikut .

C.3.1 Tahap persiapan, pengukuran dan pemetaan dasar

Beberapa kegiatan yang dilakukan pada tahap ini sebelum Panitia Ajudikasi diterjunkan ke desa/Kelurahan lokasi proyek antara lain :

1. Penunjukan Panitia Ajudikasi melalui Surat Keputusan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Penyediaan peta dasar.
3. Penunjukan pada kontraktor pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pelatihan juru ukurnya.
4. Penjelasan tentang proyek kepada Aparat Pemda, Camat dan Kepala/Lurah dan instansi tingkat Kabupaten/Kota.

C.3.2 Tahap Ajudikasi Sistematis dan Pemetaan Bidang Tanah

Pada tahap ini peranan Panitia Ajudikasi sangat penting, karena tugas pokok Panitia Ajudikasi dilakukan pada tahap ini, termasuk Kepala Desa/Lurah dan stafnya yang duduk sebagai anggota. Begitu pula semua Kepala RT atau Kepala Lingkungan yang bersama-sama dengan unit satgas melakukan pengumpulan data di lapangan.

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan pada tahap Ajudikasi sistematis dan pemetaan bidang tanah adalah:

1. Mobilisasi Tim Ajudikasi ke lokasi proyek .
2. Penyuluhan dan pengumuman pelaksanaan ajudikasi
3. Pengumpulan data dari Kantor Pertanahan, Kantor PBB dan Kantor Desa /Kelurahan
4. Penelitian riwayat status hak bidang-bidang tanah/pengukuran kadastral
5. Pengukuran dan pemetaan batas bidang-bidang tanah/pengukuran kadastral
6. Pengumuman hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan penetapan batasnya.
7. Penyelesaian sengketa/sengketa pemilikan/penguasaan bidang tanah
8. Pengesahan hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan peta batas bidang tanah serta pembuatan berita acaranya.

Tim yudikasi yang telah disumpah ditempatkan di "Base Camp" di desa/Kelurahan lokasi proyek di lengkapi dengan peralatan kantor seperlunya mereka berada di base camp selama pelaksanaan proyek sampai selesai. Base camp tersebut diperoleh dengan cara menyewa bangunan/rumah masyarakat setempat dan sekaligus pula berfungsi sebagai kantornya Tim Ajudikasi.

Kegiatan penyuluhan dan pengumuman pelaksanaan adjudikasi dilakukan secara bertahap, melalui :

1. Pemberitahuan kepada Bupati/Walikota oleh Kepala Kantor Wilayah BPN propinsi melalui Kantor Pertanahan setempat tentang ditunjuknya satu atau lebih desa/Kelurahan sebagai lokasi proyek dengan disertai permohonan dapat membantu pelaksanaannya
2. Penjelasan kepada Staf Pemda Kabupaten/Kota, para Camat dan instansi lain.
3. Pembekalan kepada Kepala Desa/Lurah, Staf Pemerintahan Desa/Kelurahan dan para Ketua RT mengenai proses adjudikasi.
4. Penyuluhan kepada masyarakat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain :
 - a. Tatap muka secara langsung dibalai desa
 - b. Penyebaran brosur, poster dan spanduk
 - c. Siaran radio

Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Adjudikasi dibantu oleh satgas, sebelum satgas diturunkan ke lapangan dalam rangka mengumpulkan/memilih data riwayat status bidang tanah, terlebih dahulu Tim Adjudikasi mengumpulkan data mengenai :

1. Semua bidang tanah di desa/Kelurahan bersangkutan yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat.

2. Jumlah bidang tanah di desa/Kelurahan bersangkutan yang tercatat di kantor PBB maupun di kantor Desa/Kelurahan.
3. Jumlah RT/lingkungan beserta nama ketua RT/lingkungan yang ada di desa/Kelurahan yang bersangkutan.

Data tersebut diperlukan untuk melakukan pengecekan mengenai keberadaan bidang-bidang tanah yang telah bersetipikat serta untuk keperluan pembuatan rencana kerja operasional Tim Ajudikasi

Dengan berpedoman pada rencana kerja operasional yang dibuat tersebut para satgas mulai turun ke lapangan untuk melakukan penelitian riwayat status hak setiap bidang tanah, di dampingi oleh masing-masing Ketua RT. Sementara itu unit pengukur swasta yang telah ditunjuk oleh BPN melakukan pengukuran batas-batas bidang tanah mengikuti kegiatan satgas di lapangan. Koordinasi antara satgas dan para pengukur tersebut perlu dilakukan agar di peroleh peta batas tanah yang benar.

Tugas para satgas adalah :

1. Mengumpulkan surat-surat bukti atau bukti pemilikan/penguasaan bidang tanah dari para pemilik/pemegang hak bidang tanah serta penelitiannya.
2. Menetapkan batas setiap bidang tanah setelah batas setiap bidang tanah bersangkutan di setujui oleh para pemilik/pemegang hak bidang tanah yang berbatasan.

3. Mencatat surat-surat bukti atau bukti dan hasil penetapan batas bidang tanah pada daftar isian.
4. Bila ada sengketa atau perselisihan mengenai, pemilikan/penguasaan bidang tanah maupun letak batas-batasnya, mengupayakan penyelesaian secara damai.

Setelah surat-surat bukti atau bukti suatu bidang tanah dicatat pada daftar isian, daftar tersebut ditandatangani oleh pemilik/pemegang hak bidang tanah bersangkutan, para pemilik/pemegang bidang tanah yang berbatasan dan oleh para satgas.

Bila data pemilikan penguasaan semua bidang tanah suatu RT telah dicatat, data tersebut sesuai peraturan perundangan yang berlaku harus diumumkan selama 3 (tiga) bulan untuk keperluan tersebut dilakukan serangkaian kegiatan sebagai berikut :

1. Panitia Ajudikasi yang 5 (lima) orang jumlah anggotanya melakukan penelitian terhadap data yang terkumpul dan dicatat dalam daftar isian tersebut diatas.
2. Dari hasil penilaian tersebut dibuat daftar bidang-bidang tanah yang terdapat dalam RT yang bersangkutan.
3. Dengan pengantar surat pengumuman dari panitia adjudikasi, daftar bidang-bidang tanah bersama-sama dengan peta bidang-bidang tanah yang meliputi RT bersangkutan diumumkan dengan cara memasangya di papan

pengumuman di Kantor Kelurahan, base camp dan tempat lain yang diperlukan.

Melalui para ketua RT pengumuman tersebut disampaikan kepada warganya sehingga setiap warga RT dan desa/Kelurahan dapat melihat dan meneliti pengumuman tersebut. Bila ada yang tidak sesuai dengan pendapatnya hal tersebut dapat disanggah atau diajukan bantahan dengan memberikan surat bukti/buktinya selama jangka waktu pengumuman tersebut. Jika sanggahan/bantahan tersebut menimbulkan sengketa atau perselisihan pemilikan/penguasaan atau batas tanah, hal tersebut diupayakan diselesaikan dengan cara musyawarah. Bila musyawarah tak terselesaikan Panitia Ajudikasi dapat berpegang pada pihak yang dinilai mempunyai bukti yang lebih kuat. Kepada pihak yang lemah pembuktiannya dipersilahkan dalam jangka 30 hari mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Bila demikian halnya maka proses persertipikatan bidang tanah bersangkutan ditunda sampai terbitnya keputusan dari Lembaga Peradilan mengenai sengketa bidang tanah tersebut.

Setelah waktu pengumuman lewat, data yang terdapat pada daftar bidang-bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah disahkan oleh Panitia Ajudikasi dengan membuat acara pengesahan. Dalam berita acara tersebut disebutkan dokumen-dokumen yang disahkan yaitu :

1. Nomor-nomor daftar isian.
2. Nomor-nomor daftar bidang-bidang tanah.
3. Nomor-nomor peta bidang-bidang tanah.
Selanjutnya perlu dicantumkan pula.
4. Jumlah sanggahan/bantahan yang diterima.
5. Jumlah sanggahan/bantahan yang dapat diselesaikan oleh Panitia Ajukasi.
6. Jumlah sanggahan /bantahan yang belum ada penyelesaian.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Bandarharjo Panitia, Ajudikasi menerima 1 sanggahan yaitu data milik A diajukan oleh B yang mengatas namakan masyarakat. Masyarakat menghendaki hak itu tidak diberikan pada B. Setelah diperiksa oleh panitia Ajudikasi, B ternyata tidak berhak atas tanah itu. B menerima keputusan panitia Ajudikasi.

Berita acara pengesahan ditandatangani oleh semua anggota panitia Ajudikasi dengan ditandatanganinya berita acara tersebut tugas panitia Ajudikasi selesai .

C.3.3. Tahap pembukuan Hak dan penerbitan Sertipikat

Sebelum mulai dengan pembukuan hak, Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertahanan Semarang mengambil keputusan mengenai status hak setiap bidang tanah yang telah diajudikasi status hak tersebut diperoleh melalui 3

macam proses sesuai dengan data yuridis masing-masing bidang tanah yaitu:

1. Melalui proses penegasan hak.
2. Melalui proses pengakuan hak.
3. Melalui proses pemberian hak, dalam hal status bidang tanahnya adalah tanah negara.

Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi tersebut dicatat pada halaman akhir.

Prosedur pemberian hak dalam hal status bidang tanahnya adalah tanah negara adalah sebagai berikut :

1. Ketua Panitia adjudikasi menyiapkan usulan pemberian hak dan dikirim ke kantor pertahanan setempat.
2. Keputusan pemberian hak dipertimbangkan oleh Kepala Kantor Pertahanan atas nama Kepala Kantor Wilayah
3. Jika pemberian hak disetujui maka diterbitkan keputusan pemberian hak.
4. Keputusan pemberian hak dikirim ke Ketua Panitia Ajudikasi.
5. Setelah itu dilakukan kegiatan pembukuan hak dan sertifikasi

Pemberian hak milik kepada penduduk yang menempati tanah negara bekas hak pakai dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara kolektif, pemberian hak tersebut sesuai ketentuan pasal 2 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional nomor 9/1999.

UPT-PUSTAK-INDIP

- (1) Pemberian hak meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara dan hak pengelolaan.
- (2) Pemberian hak sebagai nama dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Dari 1828 orang yang mengajukan pemberian hak milik atas tanah, 1827 orang memperoleh hak milik atas tanah, sedangkan seorang tidak memperoleh hak milik atas tanah karena ada sanggahan dari penduduk bahwa orang itu tidak menguasai/tidak menempati bidang tanah yang haknya diajukan.

Penduduk Bandarharjo sudah menguasai dan menempati tanah hak pakai milik pemerintah Kota Semarang selama bertahun-tahun dan turun-temurun mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah yang selama ini mereka kuasai. Tanah yang selama ini mereka kuasai adalah tanah hak pakai milik Kota Semarang. Pemerintah Kota Semarang bersedia melepaskan tanah hak pakainya sehingga status tanah menjadi tanah negara, kemudian penduduk mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah. Permohonan penduduk Bandarharjo sudah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Th. 1999 yang bunyinya sebagai berikut, "Sebelum mengajukan permohonan hak, permohonan harus menguasai tanah yang dimohon

dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku”.

Alas hak permohonan hak milik atas tanah negara yang berasal dari tanah negara bekas hak pakai N0 26 Th 1995 milik Pemerintah Kota Semarang adalah Surat Keputusan Walikota Semarang No. 590/365 tgl 1 Oktober 2001 tentang pelepasan aset tanah tahap berikutnya ditetapkan dengan keputusan Walikota Semarang, di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi.

Pada tahap I luas tanah yang dilepas adalah kurang lebih 70.103 m². Penduduk yang menerima pelepasan tanah berjumlah 850 orang.

Dalam Surat Keputusan Walikota Semarang No. 590/365 tanggal 1 Oktober 2001 ditetapkan bahwa, penduduk yang menerima aset tanah berikutnya ditetapkan dengan keputusan Walikota Semarang saat peneliti melakukan penelitian (2-21 September 2002). Bagian perlengkapan umum Pemerintah Kota Semarang sedang menyiapkan rancangan tahap II Surat Keputusan Walikota tentang pelepasan aset tanah hak pakai No. 26 milik Pemerintah Kota Semarang yang terletak di Kelurahan Bandarharjo. Rancangan surat keputusan tersebut dibuat untuk menetapkan penduduk yang akan menerima pelepasan aset tanah negara bekas hak pakai tahap II.

Berdasarkan wawancara dengan Wakil Ketua II Panitia Ajudikasi yaitu Agus Susanto⁴⁰, perbedaan jumlah orang yang menerima pelepasan hak pakai dengan jumlah orang yang menerima hak milik karena :

1. Adanya pemecahan penerima pelapasa hak pakai. Pemecahan tadi terjadi karena orang tua yang menerima pelepasan hak pakai melimpahkan hak tersebut kepada anaknya, kemudian anak-anak tersebut mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah.
2. Penduduk yang belum ditetapkan sebagai penerima pelepasan hak pakai dapat diberikan hak milik atas tanah apabila penduduk tersebut menguasai tanah. Pemberian hak milik didasarkan pada adanya prinsip pemerintah kota Semarang yang akan menetapkan penduduk yang akan menerima pelapasan hak pakai tahap II.

Penduduk yang menerima pelepasan tanah pada tahap I berjumlah 850 orang, sementara penduduk yang memperoleh hak milik atas tanah berjumlah 1827 orang. Dari data tersebut dapat kita simpulkan bahwa panitia adjudikasi mengusulkan pemberian hak milik, atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Walikota

⁴⁰ Agus Susanto, Wawancara pribadi, Wakil Ketua II Panitia Ajudikasi, Semarang (23 September 2002)

Semarang nomor 590/364 tanggal 1 Oktober 2001 dan surat pernyataan penguasaan tanah.

Setelah data fisik dan data yuridis diumumkan kemudian disyahkan maka tahap berikutnya adalah tahap pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.

Pada tahap pembukuan hak dilakukan kegiatan-kegiatan :

1. Pembuatan buku tanah, surat ukur, daftar kartu nama..
2. Pembuatan peta pendaftaran tanah, disebut pula peta kadastral.

Buku tanah, daftar tanah, surat ukur, dan kartu nama disiapkan oleh tim Ajudikasi yaitu ketua, para wakil ketua, satgas para petugas BPN dan Unit Administrasi. Tugas Kepala Desa/Lurah sebagai anggota Panitia Ajudikasi telah selesai semenjak ditanda-tangani Berita Acara Pengesahan sedangkan surat ukur dan peta Kadastral disiapkan oleh Kontraktor Pengukuran atau pemetaan.

Bahan untuk pembuatan buku tanah.. Daftar tanah, Kartu nama surat ukur dan peta kadastral adalah dokumen-dokumen yang telah disyahkan oleh Panitia Ajudikasi.

Sertipikat baru dipersiapkan pembuatannya apabila buku tanah dan sebagainya tersebut diatas telah selesai pembuatannya. Guna mendapatkan sertipikat tersebut masyarakat harus membayar biaya sertipikat sebesar Rp 125.000. Biaya pembuatan

sertipikat tersebut adalah hasil kesepakatan Kepala Kelurahan Bandarharjo, Wakil masyarakat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Ketua LKMD Kelurahan Bandarharjo yang dibuat pada tanggal 27 April 2001.

Pembuatan dan penyerahan sertipikat kepada masyarakat dapat dilakukan tanpa menunggu sampai proyek pendaftaran sistematik tersebut selesai untuk desa bersangkutan, akan tetapi dapat diatur, misalnya setelah satu RT selesai diajudikasikan dan dilakukan secara kolektif sertipikat dapat diambil oleh masyarakat di Kantor Tim Ajudikasi, atau base camp. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Perlindungan hukum Kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah yaitu ⁴¹:

1. Bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

⁴¹ Agus Susanto, Wawancara pribadi, Wakil Ketua II Panitia Ajudikasi, Semarang (23 September 2002)

2. Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat syah atas nama orang/badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila pada waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya. Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dari perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik sertipikat tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat, artinya seseorang yang sudah terdaftar haknya dan telah memperoleh sertipikat hak atas tanah belum dianggap dia sebagai pemilik mutlak. Karena kalau ada orang lain yang dapat membuktikan haknya itu lebih kuat dan dapat dibuktikan di depan pengadilan dan dimenangkan dapat meminta kepada BPN melalui Kantor Pertanahan untuk membalik nama hak itu keatas namanya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis melalui ajudikasi swadaya terhadap hak atas tanah yang diperoleh dari tanah negara bekas hak pakai, dikaitkan dengan permasalahan yang dikemukakan di dalam Bab Pendahuluan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Penduduk Bandarharjo yang menguasai dan menempati tanah Hak Pakai Nomor 26 tahun 1995 milik Pemerintah Kota Semarang mengajukan permohonan sertifikat tanah, status tanah yang dikuasai adalah tanah Hak Pakai maka hak atas tanah tersebut harus di lepaskan sehingga menjadi tanah negara kemudian dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi yang dibiayai secara swadaya. Dalam Surat keputusan Walikota Semarang Nomor 590/365 tanggal 1 oktober 2001 tentang pelepasan aset tanah milik Pemerintah Kota Semarang di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara kepada penduduk dengan cara pembayaran ganti rugi. Pada tahap 1 luas tanah yang dilepas adalah $\pm 70.103 \text{ m}^2$. Penduduk yang menerima pelepasan tanah berjumlah 850 orang. Penduduk yang menerima pelepasan tanah wajib membayar ganti rugi kepada pemerintah kota Semarang sebesar Rp 1000 m^2 . Setelah dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi penduduk

yang memperoleh hak milik atau tanah berjumlah 1827 orang. Dari data tersebut ternyata terdapat perbedaan jumlah penduduk yang menerima pelepasan hak atas tanah dengan yang memperoleh hak milik atas tanah karena :

- a. Adanya pemecahan penerima pelepasan hak pakai. Pemecahan tadi terjadi karena orang tua yang menerima pelepasan hak pakai melimpahkan hak tersebut kepada anaknya, kemudian anak-anak tersebut mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah.
- b. Penduduk yang belum ditetapkan sebagai penerima pelepasan hak pakai dapat diberikan hak milik atas tanah apabila penduduk tersebut menguasai tanah. Pemberian hak milik didasarkan pada adanya prinsip pemerintah kota Semarang yang akan menetapkan penduduk yang akan menerima pelepasan hak pakai tahap II.

Panitia Ajudikasi dalam mengajukan usul untuk memberikan hak milik berdasarkan surat keputusan Walikota Semarang Nomor 590/365 tetapi untuk mendukung data yuridis tanah juga mewajibkan pemohon pemberian hak atas tanah melampirkan surat pernyataan menguasai tanah yang ditanda tangani oleh lurah .

2. Perlindungan hukum terhadap pemohon hak atas tanah yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah bila dikemudian hari ada gugatan mengenai data fisik yaitu:
 - a. Bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar,

dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan

- b. Bahwa dalam hal atas sesuatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara syah atau nama orang/badan hukum yang memperoleh tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orangnya/badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut. Apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

B. SARAN

1. Sebaiknya sebelum hak milik atas tanah diberikan, orang tersebut harus sudah ditetapkan sebagai orang yang memperoleh pelepasan hak pakai. Agar tidak terjadi perbedaan jumlah orang yang menerima hak atas tanah berbeda dengan jumlah orang yang menerima pelepasan hak atas tanah negara bekas hak pakai, karena data yuridis pemberian hak atas tanah negara bekas hak pakai adalah surat keputusan pelepasan hak pakai sehingga tujuan pendaftaran hak atas tanah yaitu menghasilkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dapat tercapai.

2. Sebaiknya perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya serta dalam rangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan sertipikat tersebut, benar-benar ditegakkan sehingga tercipta kepastian hukum hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendi.1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung.
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet.ke 8, Djambatan, Jakarta.
- Gautama, Sudarto. 1989. *Tafsiran Pokok Undang-undang Pokok Agraria*. Alumni Bandung.
- Karta Sapoetra G. R.G. Kartasapoetra. A. Setiady.1985.*Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara Jakarta.
- Komaruddin. 1979. *Metode Penulisan Skripsi*. Bandung.
- Moleong, Lexy. 1995. *Metode Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Murad, Rusmadi, 1994. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni Bandung.
- Notonegoro, 1974. *politik hukum dan agraria Indonesia*. CV. Pancuran Tujuh. Jakarta.
- Paarindungan, A.P. 1988. *Pendaftaran Tanah dan Koonfersi Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni Bandung.
- Parangin, Efendi. 1991. *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Rajawali Press. Jakarta.
- Perangin Effendi. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Rajawali Prrss Jakarta.
- Perlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung,
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Ruchiyat, Eddy. 1973. *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*. Arani. Bandung.
- Saleh, K Wantjik. 1979. *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soekamto, Soerjono dan Sri Mamuji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. CV. Rajawali. Jakarta.
- Soekamto, Soerjono. 1980. *Sosiologi Hukum dan Masyarakat*. CV. Rajawali. Jakarta.
- Soekamto, Soerjono. 1984. *Penelitian Hukum Normatif*. CV. Rajawali. Jakarta.
- Sudiyat, Imam, 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang berkembang*, Badan Pembinaan Huukum Naasional.
- Sudjito. 1987. *Pensertipikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*. Liberty, Jogjakarta.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti, 1988. *Pembaharuan Huukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Bina Aksara, Jakarta.
- Warga Kusumah, Hasan. 1995. *Hukum Agraria I*. Gramedia Pustaka Utama Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UU No. 5 tahun 1960) Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undangan Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997) tentang ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 Jo Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah yang Berstatus Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengeloan.

Lain-lain

Laporan Akhir Tim Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria, Tim Analisis dan Evaluasi Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia tahun 1999/2000.