



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK YANG  
DILAKUKAN TUAN X DI DESA GUNUNG SINDUR  
KABUPATEN BOGOR**

**TESIS**

**RATIH NOVIANTI  
0806427695**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2010**



**Perpustakaan**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK YANG  
DILAKUKAN TUAN X DI DESA GUNUNG SINDUR  
KABUPATEN BOGOR**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan**

**RATIH NOVIANTI  
0806427695**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2010**

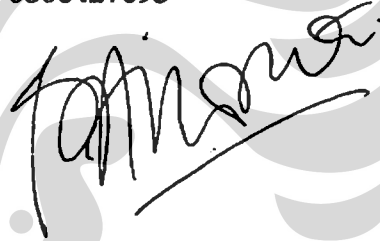
## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Ratih Novianti**

**NPM : 0806427695**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 22 Juni 2010**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Ratih Novianti  
NPM : 0806427695  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Yang  
Dilakukan Tuan X Di Desa Gunung Sindur  
Kabupaten Bogor.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Eny Koeswarni S.H., M.Kn.



Penguji : Dr.Drs. Widodo Suryandono, S.H.,M.H.



Penguji : Suparjo Sujadi, S.H.,M.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SubhanahuWaTa'ala, karena atas berkah dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari pula sepenuhnya bahwa tesis ini dapat tersusun dengan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini perkenankan saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono, SH., MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Ibu Enny Koeswami SH., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para Bapak dan Ibu dosen pengajar yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi beserta seluruh staff di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Suamiku Muhammad Sapri Ginanjar, beserta anak-anakku Avi, dan Asha yang selalu memberikan semangat, doa, dan kasih sayang;
- (5) Kakakku Ibu Rini Yulianti, SH., yang selalu tulus membantu dan memberikan semangat;
- (6) Semua pihak-pihak terkait dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, aparat pemerintahan dan masyarakat Desa Gunung Sindur yang telah membantu.

Akhir kata, semoga Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Juni 2010

Penulis

Ratih Novianti

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ratih Novianti  
NPM : 0806427695  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Yang Dilakukan Tuan X  
Di Desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor”**

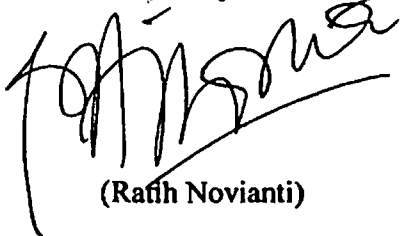
berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 22 Juni 2010

Yang menyatakan



(Ratih Novianti)

## **ABSTRAK**

Nama : Ratih Novianti  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Yang Dilakukan Tuan X  
Di Desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor.

Tesis ini membahas status subyek yang berdwikewarganegaraan saat berlakunya UUPA yang menentukan dalam pendaftaran tanah dan penyelesaian permasalahan yang timbul berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan saat ini. Penelitian ini adalah penelitian kepustakaan. Hasil penelitian ini dapat menjadi contoh bagi masyarakat yang akan mengajukan permohonan pensertipikatan tanah dengan karakteristik yang sama. Penelitian ini menyimpulkan bahwa status subyek pada saat berlakunya UUPA menentukan prosedur yang harus ditempuh oleh pemohon untuk melakukan pensertipikatan tanah.

Kata kunci:  
Sporadik

## **ABSTRACT**

Name : Ratih Novianti  
Study Program : Magister Kenotariatan  
Title : Sporadic Land Registration by Mr. X in Desa Gunung Sindur  
Kabupaten Bogor.

This thesis describes the status of subject with dual citizenship when UUPA applied which determines in land registration and settlement of issues arising relating to initial registration today. This is a research library. The result can be an example to the people who will request for land certification with the same characteristics. This study concludes that the status of subject when UUPA applied determines the procedure to be undertaken by the applicant in land certification.

Keyword:  
*Sporadic*

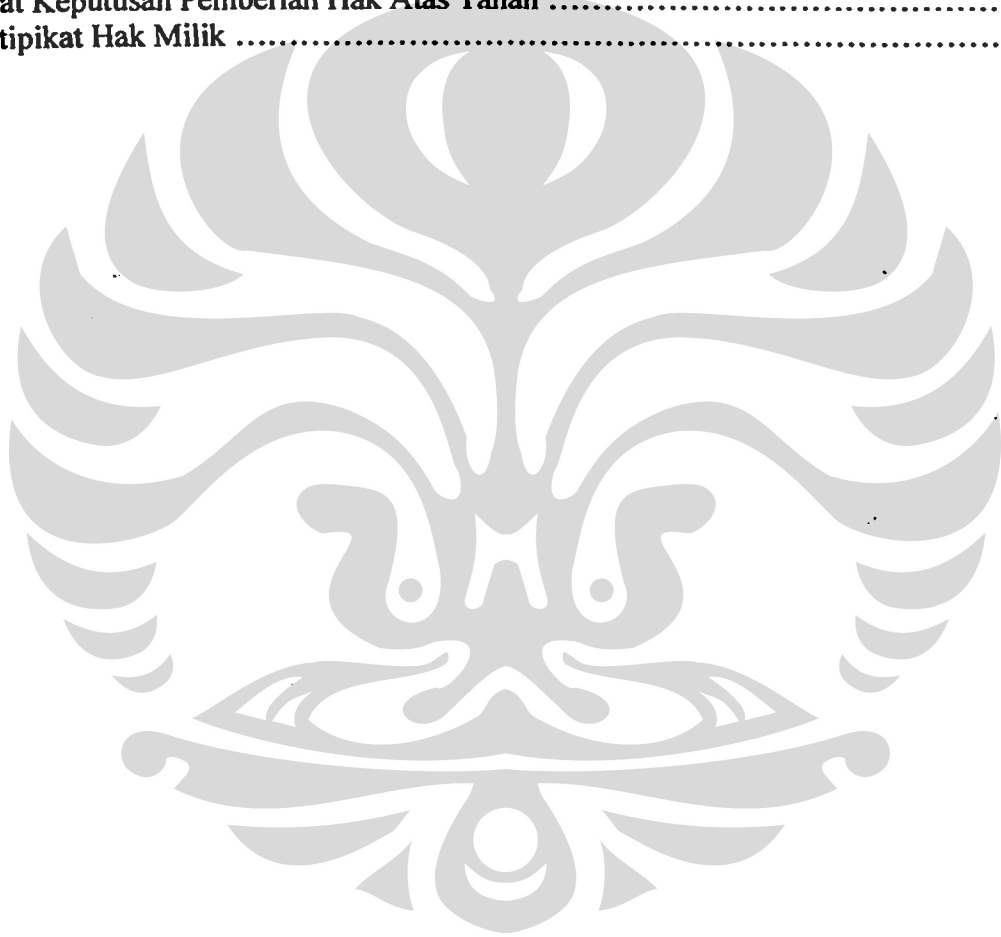
## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR LAMPIRAN .....	viii
<b>1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	5
C. Metode Penelitian .....	5
D. Sistematika Penulisan .....	6
<b>2. PERSOALAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK YANG DILAKUKAN TUAN X DI DESA GUNUNG SINDUR KABUPATEN BOGOR.....</b>	<b>8</b>
A. Pokok-pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah .....	8
1. Unifikasi Hukum Agraria di Indonesia.....	8
2. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Perundang- undangan yang mengaturnya.....	14
B. 1. Hubungan Penguasaan Tanah Dengan Subyek Hukum .....	23
2. Undang-Undang Kewarganegaraan Indonesia dan ketentuan yang mengatur Mengenai Warga Negara Indonesia etnis Tionghoa yang berlaku saat ini .....	34
C. Analisa Permasalahan Hukum .....	41
1. Status Subyek yang berdwikewarganegaraan Saat Berlakunya UUPA Sangat Mempengaruhi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sporadik yang dilakukan pada saat ini oleh Tuan X di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor .....	41
2. Penyelesaian Permasalahan yang dijumpai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan Tuan X di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor .....	51
<b>3. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>59</b>
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>64</b>



## DAFTAR LAMPIRAN

Surat Keterangan Bupati Kepala Daerah Bogor .....	
Letter C atas nama Touw Siuj Hok .....	
Surat Kuasa Para Ahli Waris Touw Siuj Hok .....	
Surat Keterangan Waris .....	
Akta Pemisahan dan Pembagian .....	
Akta Jual Beli .....	
Peta Bidang Tanah .....	
Risalah Pengaturan dan Penataan Pertanahan Dalam Rangka Pemberian Hak Ditinjau Dari Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah .....	
Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah .....	
Sertipikat Hak Milik .....	



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Salah satu tonggak penting dalam sejarah perkembangan pertanahan di Indonesia dan pembaharuan Hukum Agraria dimulai sejak tanggal 24 September 1960 dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dan disingkat dengan sebutan UUPA. Sejak saat itu pula dilakukan unifikasi dalam hukum Agraria Nasional yang salah satunya mengatur mengenai konversi hak-hak atas tanah lama menjadi hak-hak atas tanah yang diakui oleh UUPA.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah hak-hak lama tersebut, dalam prakteknya meskipun ketentuan mengenai konversi tersebut telah ada sejak tahun 1960, tetapi sampai dengan saat ini masih banyak tanah-tanah yang belum didaftar. Dalam praktek, banyaknya tanah-tanah yang belum terdaftar dan telah dialihkan atau beralih menimbulkan masalah tersendiri pada saat dilakukan pendaftaran untuk pertama kalinya. Sebagaimana yang terjadi pada beberapa bidang tanah yang terletak di desa Gunung Sindur, Kabupaten Bogor. Pada saat berlakunya UUPA yaitu pada tanggal 24 September 1960, tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Warga etnis Tionghoa, yang kemudian diwariskan kepada anak-anak dan keturunannya. Selanjutnya seiring dengan berjalannya waktu tanah-tanah tersebut kemudian dialihkan kepada pihak lain, baik individu maupun lembaga keagamaan (gereja). Sebagaimana kita ketahui bahwa tanah bekas milik adat akan dikonversi menjadi hak milik bila subyeknya berstatus Warga Negara Indonesia pada saat UUPA diundangkan. Status subyek sangat menentukan status tanah yang dapat dikuasai. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam UUPA yang mengatakan bahwa :

Sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut pasal 9 jo Pasal 21 ayat 1 hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan

pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat 2).<sup>1</sup>

Dalam masyarakat Indonesia yang beragam, terdapat golongan-golongan penduduk yang dahulunya tunduk pada hukum masing-masing golongannya (golongan Eropa, Tionghoa, Timur Asing lainnya dan Pribumi). Adanya golongan penduduk khususnya golongan penduduk etnis Tionghoa yang mempunyai dwi kewarganegaraan membuat UUPA menerapkan ketentuan-ketentuan khusus.

Biarpun Hukum Tanah Nasional kita pada dasarnya tidak mengadakan perbedaan di antara para warga negara Indonesia dalam hubungan dengan penguasaan tanah, tetapi ada ketentuan-ketentuan khusus yang perlu diperhatikan.

1. UUPA menentukan sikap khusus terhadap para warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan ganda. Dalam Penjelasan pasal 21 dinyatakan, bahwa: Sudah selayaknya kiranya, bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri, disamping kewarganegaraan Indonesiannya, mempunyai kewarganegaraan negara lain, dalam hal pemilikan tanah, ia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya. Maka ditentukan dalam pasal 21 ayat 4, bahwa mereka tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik.

Pada waktu mulai berlakunya UUPA hal tersebut penting artinya bagi sebagian warganegara Indonesia keturunan Cina, yang disamping berkewarganegaraan Indonesia, masih mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Cina. Mereka diperlakukan sebagai orang asing dalam pelaksanaan konversi hak-hak tanah lama, menjadi hak-hak baru menurut UUPA. Kalau mereka mempunyai tanah dengan Hak Eigendom, konversinya tidak menjadi Hak Milik, melainkan menjadi Hak Guna Bangunan, karena untuk dapat dikonversi menjadi Hak Milik, pemegang haknya harus berkewarganegaraan Indonesia tunggal pada tanggal 24 September 1960. (pasal 1 ayat 1 dan 3 Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA). Tetapi kalau mereka telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC-nya dan penolakan tersebut telah disahkan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, mereka dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja. Setelah itu baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Tetapi biarpun sudah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC, kalau pada tanggal 24 September 1960 belum mendapat pengesahan, baginya berlaku ketentuan sebagai orang asing. Demikian dinyatakan dalam pasal 54 dan

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 tahun 1960. Penjelasan Umum II ayat (5).

Penjelasannya.<sup>2</sup>

Di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor, khususnya di Blok Wahija di Kampung Prumpung terdapat masyarakat etnis Tionghoa yang berasal dari satu ayah/kakek yang sama yang bermukim dan memiliki tanah secara turun temurun. Pada saat berlakunya UUPA tahun 1960, yang bersangkutan tidak dapat membuktikan kewarganegaraan Indonesianya.

Yang dimaksud Warga Negara Indonesia adalah orang-orang yang termasuk dalam kriteria yang disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Secara khusus bagi golongan penduduk etnis Tionghoa, pemerintah Indonesia pada masa itu membuat Persetujuan Perjanjian antara Republik Indonesia dengan Republik Rakyat Cina (RRC) mengenai Soal Dwi-Kewarganegaraan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1958 serta Peraturan Pelaksananya berupa Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1961. Namun kemudian Undang-Undang dan Peraturan Pelaksananya tersebut *dinyatakan tidak berlaku* lagi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969.

Pada kasus ini, Pengakuan sebagai Warga Negara Indonesia diperolehnya pada tahun 1968 berdasarkan Undang-Undang No. 2 tahun 1958 jo Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959 yaitu pada masa sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969, yang dalam Penjelasan Pasal 2 menyebutkan Selain dari orang yang telah memilih Kewarganegaraan Republik Indonesia dengan menyatakan keterangan di Pengadilan Negeri dan Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri, termasuk juga dalam pasal ini orang yang mendapat formulir C dan D berdasarkan ketentuan-ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1961.

Walaupun demikian sebagaimana Boedi Harsono menyatakan dalam uraiannya bahwa perubahan atau konversi terjadi karena hukum pada tanggal 24

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet.11, Jakarta:Djambatan, 2007, hlm 319-320.

September 1960, karenanya tidak ada lagi hak-hak atas tanah yang lama, misalnya mengenai tanah-tanah bekas Hak Milik Adat yang sebagian besar belum ditegaskan konversinya apakah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan. Penegasan tersebut baru akan dapat dilakukan pada waktu pemiliknya meminta haknya untuk didaftar menurut ketentuan mengenai pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Konversinya sendiri telah terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960.<sup>3</sup> Sehingga status subyek yang mendapat kewarganegaraan Indonesia pada tahun 1968, tidak mempengaruhi konversi hak atas tanah yang dimilikinya pada saat berlakunya UUPA pada 24 September 1960 menjadi *berstatus tanah Negara*, walaupun pendaftaran untuk pertama kalinya dilakukan pada saat ini.

Ketentuan tersebut sangat mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan oleh pemilik terakhir atau dalam istilah yang umum dalam masyarakat yaitu mengajukan pensertipikatan atas tanah agar yang bersangkutan mendapat kepastian dan perlindungan hukum sebagai pemegang hak, karena tanah dengan status tanah Negara tersebut, sebagian telah beralih secara turun temurun atau berpindah penguasaannya kepada pihak lain. Pendaftaran tanah yang dilakukan dalam hal ini adalah pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Beberapa persoalan hukum yang berhubungan dengan subyek yang ber-dwikewarganegaraan pada saat berlakunya UUPA dijumpai pada saat pemilik terakhir melakukan pendaftaran tanah pada saat ini. Bagaimana persoalan hukum yang ada dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sporadik yang dilakukan oleh Tuan X di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor dapat diselesaikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku saat ini

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm 324.

oleh pihak-pihak yang terlibat. Hal inilah yang menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian dan menjadi alasan penulisan tesis ini.

## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Pokok Permasalahan yang akan diangkat dalam tulisan ini sehubungan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sporadik yang dilakukan Tuan X di desa Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, adalah :

1. Mengapa subyek yang ber-dwikewarganegaraan saat berlakunya UUPA akan mempengaruhi dalam Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan pada saat ini ?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan hukum yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh Tuan X di desa Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, menurut ketentuan hukum yang berlaku pada saat ini?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif, yaitu metode yang menggunakan penelitian kepustakaan dan juga dilengkapi dengan pengumpulan data melalui wawancara. Penelitian ini bersifat eksploratif karena akan mengungkapkan teori-teori atau konsep-konsep yang akan dipakai untuk menganalisis permasalahan yang dikemukakan dengan tujuan untuk memperdalam pengetahuan.

Selain data sekunder melalui penelitian kepustakaan, pengumpulan data juga dilakukan melalui wawancara dengan narasumber yaitu Kepala Desa dan Sekretaris Desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor serta Pejabat di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang langsung terkait dalam proses pendaftaran tanah, dan wawancara dengan informan yaitu para ahli waris (pemilik asal) bidang-bidang tanah yang didaftar.

## **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan tesis ini dibagi dalam tiga bab sebagai berikut :

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan mengenai latar belakang masalah, alasan penulis tertarik untuk memilih topik dan mengangkatnya menjadi sebuah penelitian yang menjadi bahasan dalam tulisan ini, hal-hal yang menjadi pokok permasalahan, metode penelitian yang dipergunakan serta sistematika penulisan.

## **BAB 2 PERSOALAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK YANG DILAKUKAN OLEH TUAN X DI DESA GUNUNG SINDUR KABUPATEN BOGOR**

- A. Pokok-pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, sub bab ini akan menguraikan mengenai unifikasi hukum Agraria di Indonesia yang terjadi dengan berlakunya UUPA, landasan teori mengenai Pendaftaran Tanah yaitu Pengertian, Asas, Tujuan, Sistem Pendaftaran, Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya.**
- B. 1. Hubungan Penguasaan Tanah dengan Subyek Hukum  
2. Undang-Undang Kewarganegaraan Indonesia dan ketentuan yang mengatur mengenai Warga Negara Indonesia etnis Tionghoa yang berlaku saat ini.**
- C. Analisa Pemasalahan Hukum**
  - 1. Status Subyek yang ber-dwikewarganegaraan saat berlakunya UUPA sangat mempengaruhi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sporadik yang dilakukan pada saat ini oleh Tuan X di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor.**
  - 2. Penyelesaian permasalahan yang dijumpai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik tersebut oleh pihak-pihak yang terlibat.**

### **BAB 3 PENUTUP**

Merupakan akhir dari pembahasan yang berisikan kesimpulan dari permasalahan yang dibahas pada bab sebelumnya. Dalam bagian ini, penulis menyampaikan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pembaca pada umumnya dan bagi pihak-pihak yang bersangkutan pada khususnya.



**Universitas Indonesia**



## BAB 2

### PERSOALAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK YANG DILAKUKAN OLEH TUAN X DI DESA GUNUNG SINDUR KABUPATEN BOGOR

#### A. POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH

##### 1. UNIFIKASI HUKUM AGRARIA DI INDONESIA

Sebelum UUPA diundangkan pada tanggal 24 September 1960, berlaku secara bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria yang bersumber dari Hukum Adat yang komunalistik religius dan Hukum Perdata Barat yang individualistik liberal, atau dengan kata lain terjadi dualisme hukum Agraria/Tanah.

Selain bertentangan dengan cita-cita persatuan bangsa, dualisme Hukum Tanah menimbulkan pelbagai masalah hukum antargolongan yang serba sulit, sehubungan dengan adanya juga dualisme dalam Hukum Perdata. Persoalan hubungan antargolongan selain timbul karena adanya dualisme dalam Hukum Tanah, juga karena menurut hukum dan kenyataannya, tanah-tanah hak barat tidak hanya dapat dipunyai dan dapat dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum yang tunduk pada Hukum Perdata Barat. Demikian juga tanah-tanah hak adat.<sup>4</sup>

Sehubungan dengan kemungkinan diperoleh dan dipunyainya tanah oleh orang-orang yang tunduk pada Hukum Perdata yang berbeda dengan hukum yang berlaku terhadap tanahnya, timbullah persoalan hukum yang penyelesaian serta jawabannya dalam suatu perangkat hukum tersendiri yang oleh Gouw Giok Siong disebut Hukum Agraria Antargolongan atau Hukum Tanah Antargolongan. Asas Hukum Tanah Antargolongan menyatakan bahwa status atau kedudukan hukum tanah di Indonesia terlepas dari dan tidak dipengaruhi oleh hukum yang berlaku bagi subyek yang mempunyainya. Dalam hubungan antargolongan, pendapat umum menyatakan bahwa tanah selalu merupakan titik

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 62.

pertalian sekunder. Tetapi ada juga yang berpendapat bahwa tanah tidak selalu menjadi titik pertalian sekunder, karena tidak setiap perbuatan hukum mengenai tanah pengaturannya termasuk Hukum Tanah. Sungguhpun Hukum Tanah sudah tunggal, selama hukum Perdata kita masih dualistik, tetap masih akan dijumpai kasus-kasus hukum Tanah Antargolongan. Tetapi penyelesaiannya akan lebih mudah karena tolok penentu hukumnya menggunakan Hukum Tanah yang diatur dalam UUPA. Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan yang fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang kita sebut Hukum Tanah, yang dikalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria.<sup>5</sup>

Lebih rinci lagi dalam Penjelasan Umum UUPA angka III, bahwa UUPA meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum dengan menghilangkan dualisme itu. Yang selanjutnya berlaku adalah hukum agraria yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern.

Pasal 5 UUPA mengatur bahwa :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>6</sup>

Dengan berlakunya UUPA, kita meniadakan dualisme hukum pertanahan dengan menundukkan kembali hukum adat pada tempatnya sebagai landasan utama hukum agraria nasional.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm 1.

<sup>6</sup> Indonesia., *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.*, Pasal 5.

<sup>7</sup> Sutedi, Adrian., *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta:Sinar Grafika,2008, hlm. 55.

Sebagai konsekuensi dari unifikasi hukum agraria di Indonesia, UUPA pada BAGIAN KEDUA mengatur mengenai KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI dimana seluruh hak-hak atas tanah-tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA dikonversi kedalam sistem UUPA.

Menurut Parlindungan, pelaksanaan konversi itu sendiri merupakan sesuatu yang sangat drastis yang bertujuan untuk menciptakan suatu unifikasi hukum keagrariaan di tanah air kita.<sup>8</sup>

Parlindungan dalam Konversi Hak-hak atas Tanah menyatakan ada 5 prinsip yang mendasari sikap dan filosofi dari ketentuan konversi dalam UUPA yaitu:<sup>9</sup>

1. Prinsip nasionalitas
2. Prinsip pengakuan hak-hak tanah terdahulu
3. Kepentingan hukum
4. Penyesuaian kepada ketentuan konversi
5. Status quo hak-hak tanah terdahulu

Ad 1. Prinsip Nasionalitas tercermin dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) UUPA dimana disebutkan Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA juga menerapkan secara konsekuen prinsip nasionalitas dalam Pasal 21 ayat :

- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan,

<sup>8</sup> Parlindungan., *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Edisi II cet 1, Bandung: Penerbit Mandar Maju 1990, hlm 2.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm 6.

maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.<sup>10</sup>

UUPA dalam pasal 30 yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha dan pasal 36 yang mengatur mengenai Hak Guna Bangunan, juga menerapkan prinsip nasionalitas bagi subyek pemegang haknya.

Sikap konsekuen dari prinsip nasionalitas juga terlihat dalam Pasal 54 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut Pasal 21 ayat (1).<sup>11</sup>

Masalah utama tentang kapan dia dianggap sebagai telah berkewarganegaraan tunggal terungkap dari ketentuan-ketentuan seperti tersebut dibawah ini :

Persoalan dwi kewarganegaraan ini timbul oleh karena pada saat itu RRC menganut azas *ius sanguinis*, artinya keturunan Cina dimanapun mereka berada tetap dianggap warganegara RRC biarpun mereka ada di seberang laut dan terkenal dengan istilah *Hoa Kiau*. Melalui persetujuan Sunaryo-Chou En Lai, dibuatlah penyelesaian dwi-kewarganegaraan, yaitu mereka orang-orang keturunan Cina harus menyatakan lagi penolakannya atas kewarganegaraan RRC-nya di konsulat/kedutaan RRC yang ada di Indonesia. Dengan penolakan sahlah mereka menjadi warganegara Indonesia tunggal.

Persetujuan tersebut telah mendorong sejumlah orang-orang Cina yang tidak mengakui RRC, untuk dikembalikan menjadi warganegara RRC atau mereka menjadi orang-orang yang *stateless* karena mereka mengaku warganegara ROC (Republic of China) Taiwan, sedang pemerintah tidak mempunyai hubungan diplomatic dengan ROC Taiwan tersebut.

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Pasal 21 ayat (3) dan (4).

<sup>11</sup> *Ibid.*, Pasal 54.

Mereka inilah yang banyak menjadi korban dalam penyelesaian konversi hak-hak tanahnya yang terdapat di Indonesia, karena tidak dapat dikonversi dan mereka dianggap tetap orang asing.

Dalam Surat Edaran Menteri Agraria tanggal 14 Februari 1961 Nomor Unda 6/1/2 dinyatakan bahwa :

Dalam perundang-undangan Republik Indonesia yang menetapkan siapa-siapa dianggap secara implisit hanya berkewarga-negaraan RI, supaya ditambahkan orang-orang warga-negara Republik Indonesia, yang menurut surat keterangan dari Panitia Pemilihan Indonesia atau keterangan-keterangan lainnya membuktikan bahwa mereka ikut memilih dalam pemilihan umum untuk Dewan Perwakilan Rakyat atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah di Indonesia. Untuk mereka mempergunakan formulir C sebagai lampiran dari PP 20 tahun 1959.<sup>12</sup>

Dari uraian tersebut, jelaslah bahwa prinsip nasionalitas secara tegas dan konsekuen dilakukan dalam hal konversi hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum lama kepada hak-hak atas tanah dalam sistem UUPA.

#### Ad.2. Pengakuan hak-hak yang terdahulu

Ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atau peri kemanusiaan atas masalah hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada BW maupun kepada Hukum Adat.

Penyelesaian dari tanah-tanah ex BW telah berakhir dengan diterbitkannya Keppres 32 tahun 1979, yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan haknya menjadi kembali tanah yang dikuasai oleh Negara. Ketentuan Keppres 32 tahun 1979 ini hanya berlaku untuk tanah-tanah yang berakhir masa konversinya pada tanggal 24 September 1980, tetapi tidak lagi atas tanah-tanah ex BW yang sebelumnya sudah diperbaharui haknya sebelum tanggal 24 September 1980.

Untuk hak-hak tanah yang tunduk kepada Hukum Adat telah diadakan ketentuan khusus yaitu dengan SK 26/DDA/1970, bahwa konversi dari hak-hak tanah Adat tidak ada batas waktu konversi, karena pertimbangan khusus, biaya, prosedur dan

---

<sup>12</sup> Parlindungan., *op. cit.*, hlm 9-10.

ketidakpedulian dari rakyat untuk mensertipikatkan tanahnya.<sup>13</sup>

**Ad.3. Kepentingan Hukum**

Yang dimaksud kepentingan hukum disini adalah dalam kenyataannya hak-hak atas tanah yang terdahulu selain dari hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetap diakui walaupun telah berakhir ketentuan konversinya untuk kepastian agar dapat dialihkan kepada orang lain, dengan pernyataan persetujuan yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Keppres 32 tahun 1979.

**Ad. 4. Penyesuaian kepada ketentuan konversi**

Adanya penyesuaian antara hak-hak yang tunduk kepada Hukum Adat dan BW dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA dalam pasal-pasal dari Ketentuan Konversi.

**Ad. 5. Status quo hak-hak tanah terdahulu**

Walaupun di beberapa daerah PP 10 tahun 1961 berlaku secara berbeda sehingga terjadi status quo hak-hak atas tanah berdasarkan hukum lama, Parlindungan berpendapat bahwa dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 harus dijadikan dasar berakhirnya dualisme hukum tanah sehingga ketentuan konversi dapat dilaksanakan secara konsekuen.<sup>14</sup>

Dengan demikian setiap ada pembuatan suatu bukti hak baru atas tanah yang tunduk kepada sistem lama adalah batal dan tidak berkekuatan hukum. Hal ini dapat kita baca pada penjelasan dari PMA 2 tahun 1962 Nomor 9 :

Untuk mencegah salah paham bahwa hak yang ditegaskan dan dikonversi ataupun diakui itu adalah menurut keadaan tanggal 24 September 1960.<sup>15</sup>

Yang dapat ditolerir adalah pernyataan bahwa Sesutu bidang tanah itu tunduk kepada Hukum Adat. Hal ini berkaitan dengan pandangan pragmatis bahwa tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat pada umumnya tidak mempunyai bukti-bukti hak atas

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 17.

<sup>14</sup> *Ibid*., hlm 19.

<sup>15</sup> *Ibid*., hlm 22.

tanah, hanya diketahui batas-batasnya oleh para jiran tetangganya dan berdasarkan kenyataan itulah maka kepala desa menerbitkan surat keterangan tentang hak tanah tersebut yang disahkan oleh camat setempat. Keterangan itu adalah bersifat deklaratif (hanya menerangkan saja dan tidak bersifat konstitutif).

Hal yang sama kita lihat dalam penerbitan girik, letter c, petuk di Jawa yang masih dilakukan, sedangkan pemerintah dalam Ketentuan Konversi menganggap bukti-bukti itu sebagai dasar permulaan pembuktian hak.<sup>16</sup>

## 2. PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGATURNYA.

Dari uraian sebelumnya, dapat dikatakan bahwa ketentuan konversi UUPA adalah penyesuaian hak-hak tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu hak-hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat, untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA. Pelaksanaan konversi hak itu baru tuntas selesai atas tanah tersebut bila telah dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya.

Dengan demikian konversi hak atas tanah berhubungan erat dengan Pendaftaran Tanah. UUPA dalam Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum, yang selanjutnya dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>17</sup>

### i. Pengertian Pendaftaran Tanah

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

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm 23

<sup>17</sup> Indonesia., *loc. cit.*, Pasal 19.

bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>18</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.<sup>19</sup>

Mengenai pengertian Pendaftaran Tanah, Boedi Harsono menguraikannya sebagai berikut :<sup>20</sup>

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

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

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

Data yang dihimpun meliputi 2 bagian yaitu data fisik mengenai tanahnya (lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya) dan data yuridis mengenai haknya (haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak pihak lain).

Wilayah yang dimaksud adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran atau dapat juga desa atau kelurahan, sebagaimana ditetapkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

“Tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” datanya, “pengolahannya”, “penyimpanannya” dan kemudian “penyajianya”.

<sup>18</sup> Harsono, *op. cit.*, hlm. 72.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm 72-74.



Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian "penyajian" termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun, diterbitkan surat tanda bukti haknya.

## ii. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>21</sup>

Selanjutnya secara terinci asas-asas tersebut diuraikan dalam Penjelasan Pasal 2 PP 24/1997 :<sup>22</sup>

*Asas Sederhana* dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

*Asas Aman* dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

*Asas Terjangkau* dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

*Asas Mutakhir* dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas Mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

*Asas Terbuka* dimaksudkan bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

## iii. Tujuan Pendaftaran Tanah

<sup>21</sup> Indonesia., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Ps. 2.

<sup>22</sup> *Ibid.*, Penjelasan Ps. 2.

Pendaftaran Tanah bertujuan :<sup>23</sup>

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

Tujuan utama penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA adalah memberikan kepada pemegang haknya sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Maka memperoleh sertipikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Untuk penyajian data diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Daftar Umum dalam tata usaha pendaftaran tanah terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai bidang tanah perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar di Kantor Pertanahan tersebut.<sup>24</sup>

Data tersebut bersifat terbuka untuk umum kecuali daftar nama, yang untuk menghindari penyalahgunaan, bersifat tidak terbuka untuk umum.

Selanjutnya untuk mencapai tertib administrasi sebagai tujuan pendaftaran tanah, maka untuk setiap bidang tanah atau satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

iv. Sistem Pendaftaran Tanah yang digunakan.

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan: apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk

<sup>23</sup> *Ibid.*, Penjelasan Ps. 3.

<sup>24</sup> Harsono., *op.cit.*, hlm 472.

tanda-bukti haknya.<sup>25</sup>

Di dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu :

- a. Sistem Pendaftaran akta (registration of deeds)
- b. Sistem Pendaftaran hak (registration of title)

Kedua sistem pendaftaran tanah tersebut menjadikan akta sebagai sumber data. Perbedaannya terletak pada apa yang didaftar dan sikap PPT (Pejabat Pendaftaran Tanah).

Pada Sistem Pendaftaran Akta yang didaftar adalah aktanya dan PPT bersikap pasif, sedangkan pada Sistem Pendaftaran Hak yang didaftar adalah hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, disamping itu PPT pada sistem ini bersikap aktif.

Sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles). Hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. (Pasal 29 dan Pasal 31 PP 24/1997).

v. Sistem Publikasi yang digunakan

Pada prinsipnya dikenal dua sistem publikasi pendaftaran tanah yaitu :<sup>26</sup>

a. Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem publikasi positif, kebenaran data yang disajikan dalam register dijamin sepenuhnya oleh Negara. Pemegang hak yang namanya tercatat dalam register memperoleh apa yang disebut *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat).

b. Sistem Publikasi Negatif

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 76.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 82

Data yang disajikan dalam sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Sistem Publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem publikasi yang negatif dengan unsur positif, karena yang dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini ternyata dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2 dan Pasal 38 ayat 2 UUPA.<sup>27</sup>

- vi. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama kalinya (“initial registration”) meliputi tiga bidang, yaitu :<sup>28</sup>
- a. Bidang fisik atau “teknis kadastral”
  - b. Bidang yuridis dan
  - c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.<sup>29</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadik.<sup>30</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari Pemerintah.<sup>31</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>32</sup>

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm 477.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 74.

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 75.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 76.

Baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis, maupun pendaftaran tanah secara sporadik, kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali meliputi :

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Kegiatan *pengukuran dan pemetaan* meliputi :<sup>33</sup>

- Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- Pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama.

Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP 24/1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP 10/1961.<sup>34</sup>

Pembuktian hak baru untuk keperluan pendaftarannya diatur dalam Pasal 23 PP 24/1997, sedangkan pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 PP 24/1997.

Dari data yuridis yang telah dikumpulkan, selanjutnya dilakukan penilaian kebenaran (penelitian data yuridis) oleh Panitia Ajudikasi dan Kepala Kantor Pertanahan, yang hasilnya dituangkan dalam Pengumuman di Kantor Pertanahan setempat

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 488.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 491

dan Kantor Desa/Kelurahan letak tanah bersangkutan selama 30 hari untuk pendaftaran secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran secara sporadis, yang bertujuan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan (Pasal 26 dan 27 PP 24/1997). Setelah jangka waktu pengumuman berakhir data fisik dan data yuridis yang diumumkan disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 28 PP 24/1997. Selanjutnya tata cara pembukuan hak dan pelaksanaan pembukuan diatur dalam Pasal 29 dan 30 PP 24/1997.

c. Penerbitan sertipikat

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 buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. (Pasal 31 PP 24/1997)<sup>35</sup>

Dalam Pasal 32 dan Penjelasannya diberikan interpretasi otentik mengenai pengertian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditentukan dalam UUPA dan penerapan lembaga "rechtsverwerking" untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA.<sup>36</sup>

d. Penyajian data fisik dan data yuridis

Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dalam Daftar Umum yang terbuka untuk umum ditujukan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan dengan mudah mendapatkan informasi mengenai bidang tanah tersebut.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Mengenai penyimpanan daftar umum dan dokumen diatur dalam Pasal 35 PP 24/1997.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 500-501.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 502.

- vii. Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.
- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA, khususnya Pasal 19;
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya akan disingkat dengan PP 24/1997) yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. PP 24/1997 mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997 yaitu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkannya pada 8 Juli 1997 sebagaimana dinyatakan dalam Ketentuan Penutup Pasal 65 dan 66.
  - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana PP 24/1997 mengatur pendaftaran tanah secara lebih lengkap dan terinci.
  - d. Ketentuan berkaitan dengan pendaftaran tanah juga ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **B. 1. HUBUNGAN PENGUASAAN TANAH DENGAN SUBYEK HUKUM**

Penguasaan tanah memiliki arti fisik dan yuridis. Penguasaan tanah dalam arti fisik adalah penguasaan fisik (riil) oleh subyek hukum baik perorangan maupun badan hukum atas tanah. Penguasaan tanah secara fisik yang tidak didasari oleh suatu alas hak berdasarkan Undang-Undang merupakan pendudukan tanah secara illegal. Penguasaan tanah secara fisik yang dilandasi oleh alas hak berdasarkan Undang-Undang adalah termasuk dalam artian penguasaan tanah secara yuridis. Walaupun tidak selalu penguasaan tanah secara yuridis memberikan kewenangan kepada

pemegang haknya untuk menguasai tanah secara fisik sebagaimana yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan.

Penguasaan tanah juga memiliki aspek perdata dan aspek publik.

Hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional adalah :

- a. Hak Bangsa Indonesia yang beraspek perdata dan publik;
- b. Hak Menguasai dari Negara yang semata-mata beraspek publik;
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang beraspek perdata dan publik;
- d. Hak-hak Perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, yang terdiri dari :
  1. Hak-hak atas Tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai)
  2. Hak Jaminan atas Tanah (Hak Tanggungan).

Semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>37</sup>

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu *lembaga hukum*, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.<sup>38</sup>

Sedangkan hak penguasaan atas tanah yang merupakan suatu *hubungan hukum konkret*, jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm 24.

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm 25.



pemegang haknya.<sup>39</sup>

Sistematika pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah terbagi atas :

1. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum :<sup>40</sup>
  - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
  - b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
  - c. Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
  - d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
  
2. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret :<sup>41</sup>
  - a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah.
  - b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
  - c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
  - d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
  - e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa hubungan penguasaan tanah dengan subyek hukum diatur dalam ketentuan-ketentuan mengenai hak penguasaan tanah baik sebagai lembaga hukum maupun sebagai hubungan hukum konkret.

Sebagai lembaga hukum, ditetapkan siapa saja subyek hukum yang boleh memegang hak penguasaan atas tanah. Contohnya dapat dilihat dalam UUPA Pasal 21 mengenai Hak Milik, Pasal 30 mengenai Hak Guna Usaha, Pasal 36 mengenai Hak Guna Bangunan dan Pasal 42 mengenai Hak Pakai. Pasal-pasal UUPA mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah telah dilengkapi dengan ketentuan

---

<sup>39</sup> *Ibid*

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm 26.

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm 26-27.

pelaksanaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mulai berlaku tanggal 17 Juni 1996. Mengenai Hak Pakai berdasarkan Pasal 42 UUPA, salah satu subyek yang dapat memilikinya adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia, lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Jadi UUPA mengatur subyek hukum yang dapat menguasai hak atas tanah. Bila status subyek hukumnya tidak sesuai dengan hak atas tanah yang ada maka tidak akan ada hubungan hukum konkret antara subyek hukum dengan tanah sebagai obyeknya. Kalaupun hal tersebut terjadi dikarenakan peristiwa atau perbuatan hukum tertentu, UUPA selanjutnya mengaturnya bagaimana hak atas tanah tersebut dapat dikuasai kembali oleh subyek yang sesuai.

Ketentuan pokok mengenai subyek hak-hak atas tanah dicantumkan dalam Pasal 9 UUPA :

Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2. Tiap-tiap warganegara, baik laki-laki maupun wanita, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Beberapa asas umum subyek hak atas tanah adalah :<sup>42</sup>

- a. Dalam Hukum Tanah Nasional kita tidak ada kebebasan dalam pemindahan hak atas tanah, karena bagi tiap hak atas tanah ditentukan syarat yang harus dipenuhi oleh subyeknya
- b. Tiap warganegara Indonesia diperbolehkan menguasai tanah dengan hak apa pun, kecuali jika secara tegas ada larangan yang tidak memungkinkannya.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm 317-319.

- c. Tidak ada perbedaan antara sesama warganegara Indonesia, yang didasarkan atas perbedaan ras atau kelamin.
- d. Bagi badan hukum dan orang asing hanya terbuka kemungkinan menguasai tanah dengan sesuatu hak, jika hal itu secara tegas disebut dalam peraturan yang bersangkutan.
- e. Dalam Hukum Tanah Nasional kita status hukum tanah tidak mengikuti status hukum pemegang haknya.
- f. Walaupun mempunyai eksistensi tersendiri, bagi terciptanya dan kelangsungan keberadaannya, sesuatu hak atas tanah dipengaruhi oleh status calon pemegang hak atau pemegang haknya.

Biarapun Hukum Tanah Nasional pada dasarnya tidak mengadakan perbedaan di antara para warganegara Indonesia dalam hubungan dengan penguasaan tanah, tetapi ada ketentuan-ketentuan khusus yang perlu diperhatikan, yaitu :

1. UUPA menentukan sikap khusus terhadap para warganegara Indonesia yang berkewarganegaraan ganda. Dalam Penjelasan Pasal 21 dinyatakan, bahwa Sudah selayaknya kiranya, bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri, disamping kewarganegaraan Indonesianya, mempunyai kewarganegaraan lain, dalam hal pemilikan tanah, ia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya. Maka ditentukan dalam Pasal 21 ayat 4, bahwa mereka tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik. Pada waktu mulai berlakunya UUPA hal tersebut penting artinya bagi sebagian warganegara Indonesia keturunan Cina, yang disamping kewarganegaraan Indonesia, masih mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Cina. Mereka diperlakukan sebagai orang asing dalam pelaksanaan konversi hak-hak tanah yang lama, menjadi hak-hak baru menurut UUPA. Kalau mereka mempunyai tanah dengan Hak Eigendom, konversinya tidak menjadi Hak Milik, melainkan menjadi Hak Guna Bangunan, karena untuk dapat dikonversi menjadi Hak Milik, pemegang haknya harus berkewarganegaraan Indonesia tunggal pada tanggal 24 September 1960. (Pasal 1 ayat 1 dan 3 Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA). Tetapi kalau mereka telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC-nya dan penolakan tersebut telah disahkan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, mereka dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja. Setelah itu baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Tetapi biarapun sudah

menyatakan menolak kewarganegaraan RRC, kalau pada tanggal 24 September 1960 belum mendapat pengesahan, baginya berlaku ketentuan sebagai orang asing. Demikian dinyatakan dalam Pasal 54 dan Penjelasannya.

Mengenai tatacara melepaskan kewarganegaraan RRC untuk hanya mempunyai kewarganegaraan Republik Indonesia atau untuk memperoleh kembali kewarganegaraan RI, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 tentang Perjanjian Mengenai Soal Dwi-kewarganegaraan (LN 1959-32, tln nomor 1765).

Persoalan dwi-kewarganegaraan tersebut masih mungkin dijumpai dalam kasus lain, yaitu jika seorang warganegara Indonesia meminta dan memperoleh kewarganegaraan asing melalui naturalisasi dan tetap berada dalam wilayah Republik Indonesia. Selama oleh Menteri Kehakiman belum dinyatakan, bahwa kewarganegaraan Indonesianya hilang, ia masih tetap berkewarganegaraan Indonesia disamping kewarganegaraannya yang baru (UU 62 Tahun 1958 Pasal 17 huruf a).

Dalam pada itu, menurut Peraturan Penutup Undang-Undang tersebut: Seorang warganegara RI yang berada di dalam wilayah RI dianggap tidak mempunyai kewarganegaraan lain (Pasal I).

Ini berarti, bahwa seorang warganegara RI tidak perlu membuktikan dirinya sebagai warganegara yang tidak mempunyai kewarganegaraan Negara lain. Siapa yang menyangkal, dialah yang wajib membuktikan.<sup>43</sup>

2. Pekerjaan seseorang ada kalanya merupakan faktor penentu untuk bisa mempunyai sesuatu hak atas tanah.<sup>44</sup>
3. Tempat tinggal seseorang juga bisa merupakan faktor penentu untuk dimungkinkan mempunyai sesuatu hak atas tanah.<sup>45</sup>

Ketentuan-ketentuan pokok mengenai hak-hak atas tanah sebagai hubungan hukum konkrit yang akan diuraikan pada bagian ini adalah mengenai :

- A. Tercipta Hak Atas Tanah, karena :
  - a. Konversi hak-hak yang lama.

Perubahan atau konversi terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960 oleh dan berdasarkan Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Karenanya sejak tanggal tersebut tidak ada lagi hak-hak atas tanah yang lama. Misalnya mengenai tanah-tanah bekas Hak Milik Adat, yang sebagian

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm 319-320.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm 321.

<sup>45</sup> *Ibid.*

besar belum ditegaskan konversinya, apakah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan. Penegasan tersebut baru akan dapat dilakukan pada waktu pemiliknya meminta haknya untuk didaftar menurut PP 24/1997. Konversinya sendiri telah terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960.<sup>46</sup>

**b. Pemberian oleh Negara.**

Hal ini terjadi untuk hak-hak atas tanah yang primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, seperti yang juga disebut dalam Pasal 22, 31, 37 dan 41 UUPA.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut, Hak Milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.<sup>47</sup>

Peraturan terkait Mengenai Pemberian Hak atas Tanah Negara adalah :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dalam Pasal 1 angka 5 PerMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1999,

<sup>46</sup> *Ibid.*, hlm 323-324.

<sup>47</sup> Boedi Harsono., *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid Kedua, (Jakarta: Djambatan, 1971), hlm. 55.

yang dimaksud Pemberian Hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak. Mengenai Hak Milik, syarat-syarat permohonannya diatur dalam Pasal 8, 9 dan 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 yaitu : Hak Milik dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis, yang memuat keterangan mengenai :

1. Pemohon, bila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anak yang masih menjadi tanggungannya, sedangkan, bila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta pendirian, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik.
2. Data yuridis dan data fisik mengenai tanahnya yaitu : dasar penguasaan atau alas haknya yang dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya); jenis tanah; rencana penggunaan tanah; dan status tanah.
3. Lain-lain : jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon; dan keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan tersebut diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana tanah yang dimohonkan

terletak, dengan dilampiri dokumen-dokumen yang membuktikan keterangan diatas seperti surat bukti identitas/akta pendirian, sertipikat atau girik atau surat kapling atau akta PPAT, surat ukur atau gambar situasi dan surat pernyataan dari pemohon.

Setelah menerima berkas permohonan, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik dan kelayakan untuk dapat atau tidaknya permohonan diproses lebih lanjut. Kepala Kantor Pertanahan selanjutnya memerintahkan kepada :

1. Kepala Seksi Hak Atas Tanah untuk memeriksa permohonan atas tanah yang sudah didaftar, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah;
2. Tim Peneliti Tanah untuk memeriksa permohonan atas tanah yang belum terdaftar, yang dituangkan dalam Berita Acara;
3. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Tim Peneliti Tanah, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Tim Peneliti Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

Sedangkan mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dimana dinyatakan masing-masing dalam :

Pasal 6 ayat (1) : Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;

Pasal 22 ayat (1) : Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk; dan

Pasal 42 ayat (1) : Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan Surat Keputusan Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang.

Pemohon disebut “penerima hak” setelah diterbitkan surat keputusan pemberian hak yang bersangkutan, dengan kewajiban sebagaimana diuraikan dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1999 yaitu :

1. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Uang Pemasukan kepada Negara;
2. Memelihara tanda-tanda batas;
3. Menggunakan tanah secara optimal;
4. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
5. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup; dan
6. Kewajiban yang tercantum dalam sertipikatnya.

Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi oleh penerima hak maka Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penerima hak wajib mendaftarkan hak yang diterima berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak pada Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997. Hak-hak tersebut “lahir” dengan dibukukannya dalam Buku tanah yang bersangkutan. Setelah dilaksanakan pendaftaran haknya dalam buku tanah,



“penerima hak” atau pemohon menjadi berstatus sebagai “pemegang hak”

- c. Pasal 22 ayat 1 UUPA menyebut tentang terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat. Dalam Penjelasan disebut sebagai contoh terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat itu pembukaan tanah Ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Hingga sekarang PP yang dimaksudkan belum ada.<sup>48</sup>
- d. Pemberian oleh pemegang hak atas tanah yang sudah ada, dalam hal terciptanya hak-hak atas tanah yang “sekunder”.

B. Peralihan Hak atas Tanah, dapat terjadi karena :

a. Pewarisan Tanpa Wasiat.

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.<sup>49</sup>

b. Pemindahan Hak

Pemindahan hak merupakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah yang bersangkutan.

Bentuk pemindahan haknya bisa :<sup>50</sup>

1. Jual-beli
2. Tukar-menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan
6. Hibah-wasiat atau “legaat”.

Pemindahan hak merupakan perbuatan hukum yang dilakukan

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm 326.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm 329.

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm 330.

pada waktu pemegang haknya masih hidup dan bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Perbuatan hukum pemindahan hak dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Selanjutnya pembuktian yang luas dan lebih kuat serta mengikat pihak ke tiga adalah dengan melakukan pendaftaran pemindahan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

C. Hapusnya Hak atas Tanah, karena :

a. Hukum.

Hapusnya hak atas tanah karena hukum dinyatakan dengan Surat Keputusan yang sifatnya deklaratior sebagai pernyataan tentang hapusnya hak yang bersangkutan. Contoh hapusnya hak atas tanah karena hukum tersebut seperti yang ditentukan dalam Pasal 21 UUPA.<sup>51</sup>

b. Jangka waktu haknya berakhir,

Untuk hak-hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dengan berakhirnya jangka waktu tersebut, haknya menjadi hapus jika tidak ada kemungkinan untuk dan tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu.

c. Pelepasan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah, sebagaimana tercantum dalam KEPPRES Nomor 55 Tahun 1993. Hal ini ditempuh jika pihak yang memerlukan tanah tidak

---

<sup>51</sup> *Ibid.*

memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan

- d. Pembatalan hak adalah hapusnya hak atas tanah karena dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya kewajiban tertentu atau dilanggarnya sesuatu larangan oleh pemegang hak.
- e. Pencabutan hak adalah lembaga sarana untuk memperoleh tanah secara paksa, dan dilakukan untuk kepentingan umum karena tidak tercapainya musyawarah. Pencabutan hak dilakukan dengan Surat Keputusan Presiden.

## 2. UNDANG-UNDANG KEWARGANEGARAAN INDONESIA DAN KETENTUAN YANG MENGATUR MENGENAI WARGA NEGARA INDONESIA ETNIS TIONGHOA YANG BERLAKU SAAT INI.

Pentingnya prinsip nasionalitas (kewarganegaraan) dalam ketentuan pokok mengenai subyek hak atas tanah dalam UUPA mengantarkan penulis untuk menguraikan mengenai Undang-Undang yang mengatur Kewarganegaraan Indonesia dan ketentuan yang mengatur mengenai Warganegara Indonesia etnis Tionghoa yang berkaitan erat dengan obyek penelitian.

- a. Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 Tentang Kewarganegaraan Indonesia beserta Perubahannya.

Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Indonesia disahkan pada tanggal 29 Juli 1958 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Agustus 1958, yang sampai dengan saat ini masih berlaku dengan perubahan pada Pasal 18 berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1976.

Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 67 Tahun 1958, sedangkan peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1976 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1976.

Dalam Memori Penjelasannya, Undang-Undang No. 62 Tahun 1958 pada pokoknya mengatur mengenai :<sup>52</sup>

(i). Memperoleh Kewarganegaraan karena :

- a. Kelahiran
- b. Pengangkatan
- c. Dikabulkannya permohonan
- d. Pewarganegaraan
- e. Sebagai akibat dari perkawinan
- f. Turut ayah/ibunya
- g. Pernyataan.

(ii) Kehilangan Kewarganegaraan

Selain akibat dari perkawinan dan turut ayah/ibu, hal-hal yang dapat menyebabkan kehilangan kewarganegaraan Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 adalah

- a. Memperoleh kewarganegaraan lain karena kemauannya sendiri;
- b. Tidak menolak atau melepaskan kewarganegaraan lain, sedangkan orang yang bersangkutan mendapat kesempatan untuk itu;
- c. Diakui oleh orang asing sebagai anaknya, jika yang bersangkutan belum berumur 18 tahun dan belum kawin;
- d. Anak yang diangkat dengan sah oleh seorang asing sebagai anaknya, jika anak tersebut belum berumur 5 tahun;
- e. Dinyatakan hilang oleh Menteri Kehakiman atas permohonan yang bersangkutan bila telah berumur 21 tahun dan bertempat tinggal di luar negeri;

---

<sup>52</sup> Indonesia., *Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958*, Penjelasan Bag. A. Umum.

- f. Masuk dalam Dinas tentara asing tanpa izin terlebih dahulu dari Menteri Kehakiman;
- g. Tanpa izin terlebih dahulu dari Menteri Kehakiman masuk dalam dinas Negara asing atau dinas suatu organisasi antar Negara yang tidak dimasuki oleh Republik Indonesia sebagai anggota dan memerlukan sumpah atau janji jabatan;
- h. Mengangkat sumpah atau menyatakan janji setia kepada Negara asing;
- i. Dengan tidak diwajibkan, turut serta dalam pemilihan sesuatu yang bersifat ketatanegaraan untuk suatu Negara asing;
- j. Mempunyai paspor atau surat yang bersifat paspor dari Negara asing atas namanya yang masih berlaku;
- k. Lain dari untuk dinas Negara, selama 5 tahun berturut-turut bertempat tinggal di luar negeri dengan tidak menyatakan keinginannya untuk tetap menjadi warganegara sebelum waktu itu lampau dan seterusnya tiap-tiap dua tahun, keinginan itu harus dinyatakan kepada Perwakilan Republik Indonesia dari tempat tinggalnya.

Warga Negara Indonesia adalah semua orang yang termasuk dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958.

- b. Ketentuan Kewarganegaraan Yang Mengatur mengenai Warga Negara Indonesia Etnis Tionghoa yang berlaku saat ini.

Saat ini, tidak ada lagi peraturan atau ketentuan mengenai kewarganegaraan yang berlaku khusus bagi Warganegara Indonesia etnis Tionghoa. Untuk semua Warganegara Indonesia tidak terkecuali etnis Tionghoa berlaku Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

**Universitas Indonesia**

Walaupun demikian, untuk mendapat gambaran yang utuh, penulis merasa perlu untuk menguraikan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan masalah kewarganegaraan bagi golongan etnis Tionghoa di Indonesia pada masa lalu.

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1958 tentang Persetujuan Perjanjian antara Republik Indonesia dan Republik Rakyat Cina mengenai soal Dwi-kewarganegaraan (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 5).

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1958 telah disetujui Perjanjian antara Republik Indonesia dan Republik Rakyat Tiongkok mengenai soal Dwi-kewarganegaraan tertanggal 22 April 1955. Pelaksanaan perjanjian tersebut dilakukan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1961. Tujuan dari perjanjian tersebut adalah untuk menyelesaikan persoalan Dwi-kewarganegaraan antara kedua Negara tersebut dimana terdapat ketentuan-ketentuan yang memberikan perlakuan khusus bagi golongan tertentu dalam hal ini etnis Tionghoa. Pelaksanaan Undang-Undang ini antara lain telah dilakukan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1961.

Undang-Undang ini kemudian dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969.

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969 tentang Pernyataan Tidak Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1958 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 17).

Dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969, disebutkan hal-hal yang mendasari dicabutnya atau tidak diberlakukannya lagi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1958, yaitu terdapat ketentuan-ketentuan yang memberikan perlakuan khusus bagi golongan tertentu untuk masa yang agak lama yang

memungkinkan adanya penyelewengan yang akan merugikan Republik Indonesia, dan perlakuan khusus bagi golongan tertentu bertentangan dengan prinsip-prinsip persamaan di depan hukum yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar. Selain itu, Pemerintah Republik Indonesia juga tidak diberi hak untuk mengadakan saringan bagi orang asing untuk menjadi Warganegara Republik Indonesia, dan hal ini dapat membahayakan keselamatan Republik Indonesia.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969 menyebutkan :<sup>53</sup>

Orang-orang yang pada saat berlakunya Undang-Undang ini telah mempunyai kewarganegaraan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1958 tentang Persetujuan Perjanjian antara Republik Indonesia dan R.R.C. mengenai soal Dwi-kewarganegaraan, tetap berkewarganegaraan Republik Indonesia.

Dalam Penjelasan Pasal 2 tersebut dinyatakan :<sup>54</sup>

Selain dari orang yang telah memilih Kewarganegaraan Republik Indonesia dengan menyatakan keterangan di Pengadilan Negeri dan Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri, termasuk juga dalam pasal ini orang mendapat formulir C dan D berdasarkan ketentuan-ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1961.

Bagi orang-orang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 dan 3 diatas, untuk selanjutnya berlaku ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969.

Jadi dengan tidak berlakunya perjanjian mengenai masalah dwi-

---

<sup>53</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969*, Pasal 2.

<sup>54</sup> *Ibid.*, Penjelasan Pasal 2.

kewarganegaraan antara Republik Indonesia dan Republik Rakyat Tiongkok maka tidak ada lagi pernyataan memilih kewarganegaraan Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969 mulai berlaku pada tanggal 10 April 1969, sehingga setelah tanggal tersebut tidak diperbolehkan lagi warga etnis Tionghoa di Indonesia yang berdwi-kewarganegaraan untuk melakukan pernyataan memilih kewarganegaraan. Dan apabila sampai dengan berlakunya Undang-Undang tersebut masih terdapat warga etnis Tionghoa yang belum melakukan atau membuat pernyataan memilih kewarganegaraan maka yang bersangkutan untuk dapat menjadi warganegara Indonesia harus melalui proses pewarganegaraan berdasarkan Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958.

- c. **Ketetapan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 1996 tentang Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia.**

Dalam Butir menimbang dinyatakan bahwa dalam rangka lebih mempercepat terciptanya persatuan dan kesatuan bangsa serta persamaan hak dan kewajiban warganegara, dipandang perlu memberikan penegasan mengenai status kewarganegaraan Republik Indonesia bagi isteri atau anak yang belum berusia 18 tahun dari seseorang yang memperoleh kewarganegaraan Indonesia dengan cara pewarganegaraan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958.

Lebih jelas lagi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Keppres ini yaitu:<sup>55</sup>

Bagi warganegara Republik Indonesia yang telah memiliki Kartu Tanda Penduduk, atau Kartu Keluarga, atau Akte Kelahiran, pemenuhan kebutuhan persyaratan untuk kepentingan tertentu cukup menggunakan Kartu Tanda Penduduk, atau Kartu Keluarga, atau Akte Kelahiran tersebut.

---

<sup>5</sup> Indonesia., *Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 1996.*, Pasal 4 ayat (2).



Lebih lanjut dalam Pasal 5 disebutkan :<sup>56</sup>

Dengan berlakunya Keputusan Presiden ini, maka segala peraturan perundang-undangan yang untuk kepentingan tertentu mempersyaratkan Surat Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia (SBKRI), dinyatakan tidak berlaku lagi.

Kewarganegaraan Republik Indonesia bagi warganegara Indonesia Tionghoa cukup dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Kartu Keluarga/Akta Kelahiran sebagaimana diatur dalam Keppres Nomor 56 Tahun 1996 jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Tanggal 18 Juni Tahun 2002 Nomor 471.2/1265 jo Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 April 2004 Nomor 500-1020.<sup>57</sup>

### C. ANALISA PERMASALAHAN HUKUM

#### 1. STATUS SUBYEK YANG BERDWIKEWARGANEGARAAN SAAT BERLAKUNYA UPA SANGAT MEMPENGARUHI DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK YANG DILAKUKAN PADA SAAT INI OLEH TUAN X DI DESA GUNUNG SINDUR KABUPATEN BOGOR.

Desa Gunung Sindur yang terletak di Kabupaten Bogor dengan luas wilayah 573.168 (lima ratus tujuh puluh tiga ribu seratus enam puluh delapan) hektar, sebelah Utara berbatasan dengan desa Pabuaran, sebelah Selatan berbatasan dengan desa Cibadung, sebelah Barat berbatasan dengan desa Jampang dan sebelah Timur berbatasan dengan desa Pengasinan. Dengan jumlah penduduk sebanyak 9.567 (sembilan ribu lima ratus enam puluh tujuh) jiwa, desa Gunung Sindur yang secara geografis lebih dekat dengan kota Tangerang, 30% (tiga puluh persen) penduduknya merupakan warga etnis Tionghoa yang telah menetap sebagai penduduk asli.<sup>58</sup>

<sup>56</sup> *Ibid.*, Pasal 5.

<sup>57</sup> Winanto Wiryomartani, SH., "Kajian Hukum Dalam Praktek" yang disampaikan pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia yang diselenggarakan di Bali tanggal 30 Januari 2010.

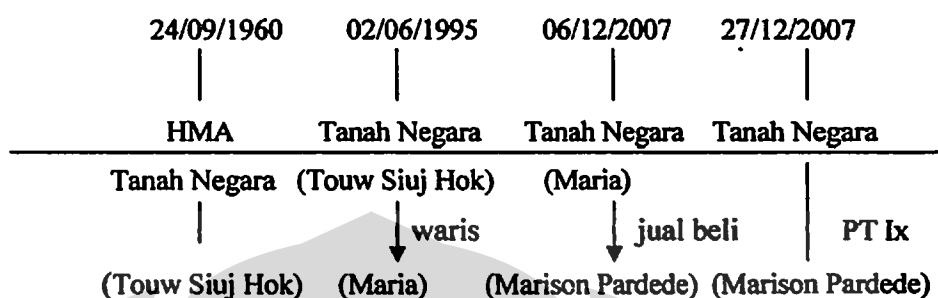
<sup>58</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Endang Suisna, SH., Kepala Desa Gunung Sindur, pada tanggal 7 Mei 2010.

Letaknya yang cukup jauh dari pusat pemerintahan kabupaten Bogor yang ada di Cibinong menimbulkan kendala tersendiri dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik atas beberapa bidang tanah yang dilakukan oleh masyarakat di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor, ditemukan beberapa permasalahan. Dari beberapa bidang tanah yang didaftarkan, salah satunya telah diselesaikan pelaksanaannya sampai dengan diterbitkan Sertipikat Hak Milik. Untuk bidang-bidang tanah selebihnya, prosesnya masih berjalan karena keharusan melengkapi persyaratan yang diwajibkan berkaitan dengan subyek pemohonnya dan rencana peruntukkan dan penggunaannya, agar pendaftaran dapat dilakukan. Agar dapat dianalisa secara lebih terinci, sebagai studi kasus, Penulis mengambil satu bidang tanah yang pendaftarannya dimohonkan pada tahun 2007.

Secara kronologis dapat diuraikan penguasaan bidang tanah tersebut sebagai berikut :

- 1) Tahun 1960, TOUW SIUJ HOK memiliki dan menguasai tanah hak milik adat seluas kurang lebih 5.118 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus delapan belas meter persegi);
- 2) Tahun 1995, berdasarkan waris dari TOUW SIUJ HOK beralih kepada para ahli warisnya sejumlah 9 (sembilan) orang, salah satunya adalah MARIA yang mendapat bagian seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi);
- 3) Tahun 2007, berdasarkan jual beli dari MARIA beralih kepada MARISON PARDEDE;
- 4) Selanjutnya di tahun yang sama, MARISON PARDEDE mengajukan permohonan pendaftaran untuk pertama kalinya.

Pada pendaftaran pertama kalinya yang diajukan saat ini maka semua kejadian yang terjadi atas tanah tersebut digambarkan dengan garis bantu berikut :



Berdasarkan Pasal 24 PP Nomor 24/1997 jo Pasal 73, 75 dan 76 Peraturan Menteri Nomor. 3/1997, dokumen-dokumen yang disampaikan dalam permohonan pendaftaran untuk pertama kalinya adalah :

- 1) Fotocopy C Desa No. 132 Persil 35. DI atas nama TOUW SIUJ HOK yang ditandatangani Kepala Desa Gunung Sindur dan dicap Desa;
- 2) Fotocopy Formulir C No. 221/TS/32/1968 atas nama THOW SIU HOK yang dikeluarkan oleh Gubernur/Bupati Kepala Daerah Bogor (Surat Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan RRC);
- 3) Fotocopy Surat Keterangan Waris tanggal 8 Mei 1995 yang dibuat dibawah tangan, yang ditandatangani oleh para ahli waris dan diketahui oleh Kepala Desa Gunung Sindur dan telah di-Dwaarmerking oleh Notaris;
- 4) Lembar ke-2 Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor 1846/122/Gunung Sindur/1995 tanggal 2 Juni 1995 yang dibuat dihadapan Muhammad Adam, SH sebagai PPAT;
- 5) Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang ditandatangani oleh pemohon dan diketahui oleh Kepala Desa Gunung Sindur;
- 6) Lembar ke-2 Akta Jual Beli Nomor 34/2007 tanggal 6 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Rini Yulianti, SH sebagai PPAT.
- 7) Fotocopy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Tahun 2007;

Universitas Indonesia

8) Fotocopy kartu identitas (KTP) Pemohon; dan

9) Asli Surat Kuasa Pengurusan dari Pemohon kepada pegawai PPAT.

Dari dokumen-dokumen tersebut dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah desa Gunung Sindur (Kepala Desa/Lurah) dapat diketahui riwayat kepemilikan tanah tersebut sejak berlakunya UUPA tahun 1960 sampai dengan saat permohonan pendaftaran tanahnya diajukan. Konversi atas tanah hak milik adat yang dikuasai/dimiliki oleh TOUW SIUJ HOK telah terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960. Konversi dari hak tanah adat tidak ada batas waktu konversinya berdasarkan ketentuan SK 26/DDA/1970. Penegasan konversi baru dapat dilakukan pada waktu pemiliknya mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Untuk bidang tanah ini, maka dapat dianalisa sebagai berikut :

Berdasarkan ketentuan konversi UUPA yang berpegang pada prinsip nasionalitas, maka tanah tersebut yang merupakan hak milik adat tidak dikonversi menjadi Hak Milik pada tanggal 24 September 1960, karena pemiliknya saat itu yaitu TOUW SIUJ HOK adalah warga etnis Tionghoa yang mempunyai dwi-kewarganegaraan, dan yang bersangkutan pada saat itu tidak dapat membuktikan telah menentukan pilihan untuk berkewarganegaraan Indonesia dengan melepaskan kewarganegaraan RRC-nya berdasarkan ketentuan yang berlaku saat itu yaitu UU Nomor 2 Tahun 1958 jo PP Nomor 20 Tahun 1959, sebagaimana diatur dalam Pasal 54 UUPA. Dengan demikian tanah tersebut menjadi berstatus tanah Negara karena pemiliknya memiliki kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Pasal 21 ayat 4 jo pasal 21 ayat 3 UUPA.

Konversi terhadap bidang tanah ini tidak menciptakan hak atas tanah sebagai hubungan hukum konkrit antara bidang tanah tersebut sebagai obyek dengan pemiliknya sebagai subyek, karena tidak terpenuhinya syarat sebagai subyek hak atas tanah oleh pemiliknya menurut UUPA.

**Universitas Indonesia**

Dalam hal ini, dapat dilihat bahwa dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 benar-benar menjadi dasar bagi unifikasi hukum tanah di Indonesia dengan menerapkan secara konsekuen prinsip nasionalitas dengan keadaan obyektif dan status subyektif dalam pelaksanaan konversi maupun penegasan konversi yang baru dilakukan saat ini. Sehingga walaupun pemilik asal dapat memberikan bukti sebagai Warganegara Indonesia berupa Formulir C yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah tertanggal 10 Desember 1968, hal tersebut tidak menjadikan Penegasan konversi yang dilakukan pada saat pendaftaran pertama kali yang diajukan saat ini atas bidang tanah tersebut menjadi Hak Milik. Formulir C adalah Surat Keterangan tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia Tunggal Karena Dianggap Telah Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok. Berdasarkan penjelasan Pasal 2 UU Nomor 4 Tahun 1969, dengan Formulir C tersebut, pemilik adalah Warganegara Indonesia. Bukti kewarganegaraan Indonesia tersebut diperoleh pada tahun 1968, yaitu 8 (delapan) tahun setelah berlakunya UUPA. Terlihat disini bahwa prinsip nasionalitas yang dianut UUPA mengenai status subyektif berdasarkan keadaan sebenarnya yang terjadi saat berlakunya UUPA secara konsekuen juga diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Dengan Formulir C tersebut justru merupakan bukti yang membuktikan bahwa pemilik adalah *warganegara Indonesia* yang memiliki kewarganegaraan Negara lain pada saat berlakunya UUPA. Dengan demikian bidang tanah tersebut tidak dikonversi menjadi Hak Milik tetapi menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena pemiliknya saat itu tidak memenuhi syarat sebagai subyektif hak milik berdasarkan Pasal 21 ayat 3 UUPA.

Dalam Pasal II ayat 2 Ketentuan Konversi dimana disebutkan bahwa :<sup>59</sup>

Hak-hak tersebut dalam ayat 1 kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2 menjadi hak

---

<sup>59</sup> Indonesia., *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.*, Pasal II ayat 2 Ketentuan Konversi.

guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

tidak berlaku untuk bidang tanah ini karena pendaftaran tanah untuk pertama kali atas bidang tanah tersebut dilakukan pada saat ini oleh pemohon yang bukan merupakan pemilik tanah pada saat UUPA berlaku. Apabila pendaftaran untuk pertama kali dilakukan oleh pemiliknya yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya memiliki kewarganegaraan lain pada saat berlakunya UUPA maka berlaku ketentuan Pasal 54 UUPA dan Ketentuan Konversi Pasal I ayat 3, Pasal II ayat 2 dan Pasal VIII.

Penegasan konversi atas bidang tanah tersebut yang dilakukan dalam Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya saat ini menjadikan status tanah tersebut menjadi tanah Negara.

Walaupun pemohon Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya merupakan Warga Negara Indonesia, hal ini tidak menyebabkan penegasan konversi atas bidang tanah tersebut menjadi Hak Milik. Penegasan konversi atas bidang tanah tersebut dilakukan berdasarkan keadaan subyek dan obyeknya pada saat berlakunya UUPA, walaupun pendaftaran tanah pertama kalinya dilakukan saat ini. Status subyeknya menentukan status tanah yang dikonversi, yang selanjutnya menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk menentukan prosedur yang harus dilalui oleh pemohon untuk memperoleh suatu hak atas tanah. Prosedur yang dimaksud adalah Pengakuan Hak dan Permohonan Hak. Karena penegasan konversi dalam hal ini menghasilkan tanah dengan status tanah Negara, maka untuk memperoleh hak atas tanah tersebut pemohon harus melalui prosedur Permohonan Hak Atas Tanah. Dengan status pemohon yang merupakan Warga Negara Indonesia, maka berdasarkan Pasal 21 ayat 1 UUPA dan Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, yang bersangkutan memenuhi syarat sebagai subyek pemohon Hak Milik.

Sebelum pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan atas bidang tanah yang berstatus tanah Negara tersebut, telah terjadi peristiwa dan perbuatan hukum yang menimbulkan permasalahan tersendiri.

Peristiwa dan perbuatan hukum yang terjadi adalah :

1) **Pewarisan**

Bidang tanah tersebut kemudian beralih karena pewarisan dari pemilik (TOUW SIUJ HOK) kepada para ahli warisnya. Pewarisan tersebut dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan tertanggal 8 Mei 1995 dan disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Gunung Sindur saat itu.

Dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia.

Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.<sup>60</sup>

Selanjutnya dalam penjelasan tersebut diuraikan juga bahwa Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.<sup>61</sup>

Dalam hal ini telah terjadi kesalahan penerapan hukum waris, seharusnya untuk pewarisan ini berlaku Hukum Waris Perdata Barat yaitu Hukum Waris almarhum (Pewaris) yaitu TOUW SUIJ HOK yang merupakan warganegara Indonesia etnis Tionghoa. Seharusnya Surat Keterangan Hak Mewaris-nya dibuat oleh Notaris, yang didahului dengan pembuatan Akta Pernyataan dihadapan Notaris. Sebagaimana diatur dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4) Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa :

<sup>60</sup> Indonesia., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.*, Penjelasan Pasal 42 ayat (1).

<sup>61</sup> *Ibid.*

– bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris.<sup>62</sup>

## 2) Pemisahan dan Pembagian

Berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan maka bidang tanah yang merupakan harta peninggalan tersebut kemudian dibuat Akta Pemisahan dan Pembagian dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 2 Juni 1995, untuk diberikan kepada para ahli waris sesuai bagiannya masing-masing.

Ada 2 hal yang perlu diperhatikan yaitu nama pewaris yang tercantum dalam Akta tersebut tidak sesuai dengan alat bukti adanya hak tersebut yaitu C Desa (girik). Pada C Desa tercantum nama TOUW SIUJ HOK, sedangkan dalam Akta Pemisahan dan Pembagian tercantum nama WAHIJA. Dari informasi yang penulis dapatkan melalui wawancara dengan ahli waris yaitu Ibu Maria dan Bapak Dudung, hal tersebut terjadi karena para ahli waris yang memiliki keterbatasan pengetahuan (buta huruf) telah memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada aparat desa untuk mengurus hal tersebut.<sup>63</sup>

*Kesalahan atau ketidaksesuaian nama subyek baru diketahui pada saat ahli waris bermaksud mengalihkan bidang tanah tersebut kepada pihak lain.*

Penulis dalam hal ini juga mendapati praktek PPAT yang tidak teliti dan hati-hati dalam menjalankan jabatannya. Karena seharusnya untuk dapat membuat Akta, PPAT harus didukung bukti permulaan yang sesuai antara obyek dan subyeknya, dalam hal ini berupa C Desa (girik) dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh pemerintahan desa setempat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 103 ayat (3) huruf g jo Pasal 76 ayat (1) huruf f

<sup>62</sup> Indonesia., *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.*, Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4.

<sup>63</sup> *Hasil Wawancara dengan Ibu Maria dan Bapak Dudung selaku ahli waris Touw Siuj Hok pada tanggal 6 Desember 2007.*



Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 dan Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Selain itu ketidaksesuaian nama pewaris tidak perlu terjadi dan dapat dihindari apabila kewajiban membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 dilaksanakan oleh PPAT.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 22 menyebutkan Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.<sup>64</sup>

Lebih lanjut dalam Penjelasan dinyatakan Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.<sup>65</sup>

Dengan pembacaan akta oleh PPAT, ketidaksesuaian nama pewaris dalam kasus ini dapat diketahui pada saat penandatanganan akta, walaupun para penghadap (ahli waris) tidak dapat membaca.

Masih terkait dengan hukum waris yang berlaku bagi bidang tanah yang merupakan harta peninggalan ini, seharusnya untuk pembagian dan pemisahannya dibuat Akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan di hadapan Notaris (Akta P2HP), karena pewaris adalah Warganegara Indonesia etnis Tionghoa yang tunduk pada Hukum Waris Perdata Barat.

Berdasarkan Akta P2HP, bidang tanah yang berstatus tanah Negara tersebut selanjutnya didaftarkan ke atas nama masing-masing ahli waris.

Melalui prosedur ini, para ahli waris tidak dapat mengalihkan hak

---

<sup>64</sup> Indonesia., *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.*, Pasal 22.

<sup>65</sup> *Ibid.*, Penjelasan Pasal 22.

atas tanah yang diperoleh dari pewarisan sebelum melakukan pendaftaran untuk pertama kalinya atas bidang tanah yang menjadi bagiannya masing-masing.

3) Jual Beli

Bidang tanah yang diperoleh ahli waris (MARIA) kemudian dialihkan kepada pemohon (MARISON PARDEDE) dengan cara Jual beli yang dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT tertanggal 6 Desember 2007. Mengingat status tanahnya adalah tanah Negara, seharusnya pengalihan haknya tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT karena ahli waris yang mengalihkan bidang tanah tersebut bukan merupakan subyek atau pemegang hak atas tanah Negara begitu pula sebaliknya pemohon yang menerima pengalihan bidang tanah tersebut tidak dapat atau tidak memenuhi syarat sebagai subyek atau pemegang hak atas tanah Negara, selain itu tanah Negara bukan merupakan obyek jual beli. Dalam hal ini, PPAT juga bertindak kurang hati-hati dan teliti dalam menjalankan jabatannya, karena sebaiknya sebelum dapat dialihkan kepada pihak lain terlebih dahulu bidang tanah tersebut yang merupakan obyek yang akan dialihkan harus didaftarkan. Hal ini tercantum pada bagian bawah/akhir halaman penandatanganan Akta Pemisahan dan Pembagian yang berbunyi : "Sebelum objek pemisahan dan pembagian dimaksud dalam akta ini didaftarkan ke Kantor Pertanahan, Dilarang untuk dipindahkan kepada Pihak Lain". Disini telah terjadi pelanggaran dimana seharusnya bidang tanah tersebut didaftarkan dulu oleh ahli warisnya untuk memperoleh Sertipikat Hak atas Tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Setelah itu ahli waris yang bersangkutan baru dapat mengalihkannya kepada pihak lain. Apabila dalam kenyataannya hal tersebut terbentur dengan situasi dan kondisi sosial ekonomi yang tidak memungkinkan bagi ahli waris untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebelum jual beli dilakukan, Notaris/PPAT dalam hal ini dapat memberikan solusi berupa

penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli atas obyek tersebut yang termasuk didalamnya memberikan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk hadir dan menandatangani akta Jual Beli dihadapan PPAT setelah Sertipikat Hak atas Tanah-nya diterbitkan sebagai hasil pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Walaupun menimbulkan biaya ekstra berupa biaya akta Notaris, hal ini baik dilakukan karena dapat mendorong percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik atas tanah-tanah hak milik adat. Hal ini juga dapat mencegah praktek jual beli dengan objek berupa tanah hak milik adat secara berkepanjangan tanpa dilanjutkan dengan pendaftaran haknya. Tetapi kesemuanya tergantung lagi pada kesepakatan para pihak yang terlibat, dimana peran Notaris/PPAT dalam hal ini sangat penting baik sebagai penyuluh hukum bagi masyarakat dan sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

**2. PENYELESAIAN PERMASALAHAN YANG DIJUMPAI DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK YANG DILAKUKAN OLEH TUAN X DI DESA GUNUNG SINDUR KABUPATEN BOGOR.**

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah ini dilakukan melalui prosedur Permohonan Hak atas Tanah mengingat status tanahnya adalah tanah Negara.

Langkah-langkah yang dilalui adalah :

- a. Pendaftaran Pengukuran, dengan hasil berupa Peta Bidang Tanah tertanggal 31 Januari 2008 Nomor 379/2008 NIB (Nomor Identifikasi Bidang) 10.10.21.08.01910;
- b. Pendaftaran untuk memperoleh Aspek Penatagunaan Tanah, dengan hasil berupa Risalah Pengaturan dan Penataan Pertanahan Dalam Rangka Pemberian Hak Ditinjau Dari Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah tanggal 07 April 2008 Nomor: 410/59/PH/2008;

**Universitas Indonesia**

- c. Pendaftaran Permohonan Hak atas Tanah, dengan hasil berupa Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah yang diberikan kepada penerima hak tertanggal 19 Juni 2008 Nomor: 84-310.1-32-9-2008;
- d. Pendaftaran Hak berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah, dengan kewajiban membayar :
  - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan tarif sebesar  $5\% \times$  (Nilai Transaksi atau NJOP – NJOPTKP setempat) berdasarkan UU Nomor 21 Tahun 1997; dan
  - Uang Pemasukan Negara sebesar  $2\% \times$  (NJOP – NJOPTKP setempat).
- e. Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah atas nama pemohon sebagai pemegang hak yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 600/Gunung Sindur atas nama Marison Pardede, yang dikeluarkan tanggal 18 Juli 2008.

Waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik melalui prosedur permohonan hak atas tanah ini sejak pendaftaran pengukuran sampai dengan penerbitan sertipikat adalah kurang lebih 7 (tujuh) bulan. Jangka waktu ini lebih singkat dibandingkan dengan pendaftaran untuk pertama kali melalui prosedur Pengakuan Hak, karena tidak ada masa pengumuman selama 60 hari. Untuk keseluruhan tahapan pekerjaan dari pengukuran sampai dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah diperlukan minimal 3 (tiga) kali kunjungan ke lokasi yaitu pada saat pengukuran, cek lokasi dalam rangka penerbitan aspek penatagunaan tanah dan cek lokasi dengan Panitia Pemeriksa Tanah “A” dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Hal itupun sangat tergantung pada situasi dan kondisi seperti ketersediaan dan kesesuaian waktu dari semua pihak yang terlibat yaitu pemohon/kuasanya, pemilik tanah yang berbatasan, petugas Kantor Pertanahan dan aparat desa setempat seperti Kepala Desa atau Sekretaris Desa. Hal ini merupakan kendala tersendiri mengingat jarak yang cukup jauh antara lokasi tanah dengan Kantor

Pertanahan Kabupaten Bogor, yang mengakibatkan besarnya biaya yang harus dibebankan kepada pemohon.

Biaya pendaftaran tanah secara sporadik untuk bidang tanah ini yang melalui prosedur permohonan hak relatif lebih tinggi dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik melalui prosedur pengakuan hak, sehingga dari bidang tanah asal seluas 5.118 m<sup>2</sup> yang dikuasai oleh TOW SIUJ HOK tersebut, baru seluas kurang lebih 1.600 m<sup>2</sup> yang dimohonkan pendaftaran haknya dan baru seluas 250 m<sup>2</sup> yang telah terbit sertifikat hak atas tanahnya. Menurut penulis, hal ini perlu ditinjau kembali mengingat salah satu asas dalam pendaftaran tanah adalah asas terjangkau, yang khususnya memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Bila pelayanan yang diberikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak dapat atau sulit terjangkau oleh pihak yang memerlukannya maka asas terjangkau tidak sepenuhnya dapat diterapkan.

Dari masalah-masalah yang ditemukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik tersebut diselesaikan dengan cara sebagai berikut :

a. Konversi hak atas tanah yang erat kaitannya dengan Bukti Kewarganegaraan Indonesia pemilikinya.

Berdasarkan ketentuan konversi UUPA, pada tanggal 24 September 1960 tanah hak milik adat yang dimiliki oleh warganegara Indonesia dikonversi menjadi Hak Milik. Hal yang sangat penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kalinya berkaitan dengan konversi bidang tanah yang didaftar yaitu :

1. Status obyek (hak atas tanah) pada tanggal 24 September 1960, dan
2. Status subyek (pemegang hak atas tanah) pada tanggal 24 September 1960.

Bidang tanah yang didaftar tersebut pada tanggal 24 September 1960 adalah hak milik adat, dengan subyeknya warga etnis Tionghoa yang pada saat itu tidak dapat memberikan bukti kewarganegaraan

Indonesia. Bidang tanah bekas hak milik adat tersebut dinyatakan hapus demi hukum karena subyek pemegang haknya memiliki dwikewarganegaraan. Walaupun kemudian di tahun 1968, subyek tersebut memperoleh bukti yang menunjukkan bahwa dirinya adalah Warganegara Indonesia berdasarkan Formulir C, tidak menjadikan bidang tanah tersebut dikonversi menjadi Hak Milik pada saat pendaftaran pertama kalinya yang dilaksanakan tahun 2007.

Jelaslah bahwa UUPA mengambil pedoman secara tegas pada keadaan atau kondisi yang terjadi pada tanggal 24 September 1960, dan hal ini pulalah yang menjadi pedoman bagi petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada saat melakukan penegasan konversi, dengan demikian bidang tanah tersebut menjadi berstatus tanah Negara berdasarkan Pasal 21 ayat 3 UUPA. Hal ini dapat ternyata pada Butir C Menimbang dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 84-310.1-32-9-2008 tertanggal 19 Juni 2008. Pedoman keadaan pada tanggal 24 September 1960 adalah untuk memberikan kepastian hukum agar tidak terjadi kesimpangsiuran. Dengan statusnya yang merupakan tanah Negara maka permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya harus melalui prosedur Permohonan Hak atas Tanah.

- b. Peristiwa hukum pewarisan yang dituangkan dalam Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan dengan disaksikan serta dibenarkan oleh Kepala Desa merupakan suatu kesalahan penerapan hukum waris yang dilakukan oleh para ahli waris dan Kepala Desa karena pewaris adalah warganegara Indonesia etnis Tionghoa. Seharusnya Surat keterangan Hak Mewaris atas harta peninggalan pewaris dibuat oleh Notaris, yang didahului dengan pembuatan Akta Pernyataan secara notariil dihadapan Notaris. Untuk tindakan pemilikan dan pengurusan dilakukan berdasarkan Akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan (P2HP). Sebagai harta

peninggalan dalam hal ini adalah tanah hak milik adat yang berstatus tanah Negara, dengan berdasarkan Akta P2HP tersebut, para ahli waris selanjutnya dapat melakukan pendaftaran tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat. Mengenai hal ini, mengingat kondisi sosial ekonomi di desa Gunung Sindur dimana masyarakatnya masih hidup sederhana dengan pendidikan yang rendah dan akan menjadi beban yang memberatkan bila diwajibkan untuk membuat Penetapan Waris dari Pengadilan Negeri yang pada akhirnya akan menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor memberikan keringanan persyaratan dengan pelaksanaan Dwaarmerking atas Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan tersebut. Kantor Pertanahan mengambil kebijaksanaan dengan memberikan toleransi atas situasi dan kondisi yang sudah terjadi berupa keringanan persyaratan mengenai hal-hal yang bila diwajibkan dapat memberatkan dan membebani pemohon dengan mempertimbangkan tidak adanya hak-hak pihak lain yang dirugikan bila hal tersebut dilakukan.

- c. Pembagian dan Pemisahan atas harta peninggalan berupa tanah bekas milik adat dengan status tanah Negara yang dilakukan dengan Akta Pemisahan dan Pembagian yang dibuat dihadapan PPAT adalah hal yang tidak tepat karena tanah dengan status tanah Negara tidak dapat dijadikan objek dalam akta tersebut. Berdasarkan wawancara dengan Sekretaris Desa Gunung Sindur yang pada saat itu menjadi saksi dalam Akta tersebut dan sampai dengan saat ini masih menjabat, Bapak Madsoleh, adalah hal yang lazim dimana pembagian dan pemisahan warisan berupa tanah dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT, tanpa melihat hal-hal khusus baik mengenai objek maupun subyeknya. Dapat dilihat disini bahwa kurangnya pengetahuan hukum perangkat desa dan ketidaktelitian PPAT terkait

menyebabkan terjadinya kesalahan dalam penerapan hukum. Masyarakat di desa Gunung Sindur dengan sosial ekonomi yang rendah, biasanya menyerahkan segala urusan secara keseluruhan kepada pihak pemerintah desa mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan bila terjadi perbuatan/peristiwa hukum yang berkaitan dengan tanah. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam hal ini juga tidak mempermasalahkan mengenai Akta Pembagian dan Pemisahan tersebut, hal ini berkaitan dengan diterimanya Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan yang diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Desa setempat dan selanjutnya di-Dwaarmerking oleh Notaris, sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dijadikan sebagai dasar pembuatan Akta Pembagian dan Pemisahan tersebut.

- d. Kesalahan pada penulisan nama pewaris dalam Akta Pemisahan dan Pembagian yang dibuat dihadapan PPAT dan Surat Keterangan Waris-nya, yang tidak sesuai dengan nama yang tercantum pada C Desa (girik) sebagai bukti permulaan tanah hak milik adat tersebut. Pada Akta Pemisahan dan Pembagian yang dibuat tahun 1995 tertulis nama pewaris WAHIJA, sedangkan dalam C Desa tertulis TOUW SIUJ HOK. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian nama pemilik. Sebagai solusinya pemohon diwajibkan meminta kepada PPAT yang membuat Akta Pemisahan dan Pembagian untuk melakukan *renvoi* atas kesalahan tersebut pada Akta Pemisahan dan Pembagian. Dalam hal ini, *renvoi* dilakukan oleh PPAT pemegang protokol karena PPAT yang bersangkutan telah meninggal dunia jauh sebelum pendaftaran untuk pertama kalinya dilakukan. Yang menarik disini adalah Surat Keterangan Waris yang juga memuat kesalahan nama sebagaimana Akta Pemisahan dan Pembagian. Seharusnya yang melakukan koreksi atas Surat Keterangan Waris adalah para ahli waris dan Kepala Desa, tetapi entah karena asli Surat Keterangan



Waris tersebut melekat pada lembar 1 Akta Pemisahan dan Pembagian, koreksi atas Surat Keterangan Waris dilakukan pula oleh PPAT pemegang protokol tersebut. Kantor Pertanahan dalam hal ini juga tidak mempermasalahkan hal tersebut, karena yang lebih penting adalah kesesuaian nama pewaris agar riwayat atas bidang tanah tersebut sesuai dengan dokumen pendukungnya. Mengingat bidang tanah asal telah diwariskan kepada 9 (sembilan) ahli waris dalam 9 (sembilan) Akta Pemisahan dan Pembagian, maka agar dikemudian hari tidak ditemukan lagi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran bidang-bidang tanah yang asalnya dari pewaris tersebut, semua akta pemisahan dan pembagiannya seharusnya juga direnvoi. Tetapi hal tersebut sulit dilakukan mengingat keterbatasan biaya dan minimnya pengetahuan para ahli waris. Disini juga dapat dilihat bahwa Kantor Pertanahan mengambil kebijakan yang meringankan sepanjang hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan.

- e. Peralihan hak dengan Akta Jual Beli antara ahli waris (MARIA) dengan pemohon (MARISON PARDEDE) seharusnya tidak dilakukan, mengingat status tanah adalah tanah Negara. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menganggap Akta Jual Beli tersebut sebagai bukti peralihan garapan atas tanah. Yang lebih tepat dibuat untuk melaksanakan pemindahan hak tersebut adalah Akta Pemindahan Hak atau Akta Pengoperan Garapan yang dibuat dihadapan Notaris. Disini Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak mempermasalahkan Akta Jual Beli yang telah dibuat dihadapan PPAT atas tanah tersebut yang statusnya tanah Negara, tetapi lebih mengutamakan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemohon selaku pembeli yang beritikad baik dan memiliki prioritas untuk mendapatkan sesuatu hak, sebagaimana ternyata dalam Bagian Menimbang huruf F Surat Keputusan Pemberian Haknya.

- f. Secara keseluruhan mengenai pendaftaran tanah atas bidang tanah ini, Kepala Pertanahan Kabupaten Bogor mengambil kebijakan untuk dapat terlaksananya pendaftaran tanah yaitu mengambil jalan tengah dengan memberikan toleransi terhadap persyaratan-persyaratan (bukti-bukti) sepanjang tidak ada hak-hak pihak lain yang dirugikan, sebagaimana dinyatakan pula dalam Bagian Menimbang butir G bahwa terhadap tanah yang dimohon tidak terdapat kepentingan orang lain dan kepentingan umum, tidak terdapat sengketa baik batas-batas maupun penguasaannya, belum pernah dioper-alih garapannya kepada pihak lain dan belum pernah disertipikatkan. Sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :<sup>66</sup>

Untuk 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 sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- g. Sebagai hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas bidang tanah tersebut adalah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 600/Gunung Sindur atas nama pemohon. Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksudkan Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:<sup>67</sup>

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara

<sup>66</sup> Indonesia., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.*, Pasal 24 ayat (1).

<sup>67</sup> *Ibid.*, Pasal 32 ayat (2)

nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, demikian dinyatakan dalam penjelasan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan Sertipikat Hak Milik tersebut, pemegang hak dapat lebih terjamin kepastian hukumnya sebagai pemilik hak atas tanah tersebut. Dengan bidang tanah yang telah bersertipikat, nilai ekonomis bidang tanah tersebut menjadi lebih tinggi karena dapat dipergunakan sebagai jaminan dengan dibebani hak tanggungan bila pemiliknya membutuhkan pinjaman dari bank atau lebih mudah dialihkan kepada pihak lain karena lebih terjamin kepastian hukumnya dalam pengecekan data fisik dan data yuridisnya sebelum peralihan dilaksanakan.

## BAB 3

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sporadik yang dilakukan oleh Tuan X di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor dapat disimpulkan bahwa :

1. Status Subyek yang berdwikewarganegaraan saat berlakunya UUPA berakibat pada status tanah yang dimilikinya. Status tanah yang diciptakan dari konversi menentukan prosedur yang harus dilalui oleh pemohon yang melakukan pendaftaran pertama kali untuk memperoleh hak atas tanah tersebut pada saat ini.
2. Permasalahan yang ditemukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh Tuan X di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan kebijakan yang tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan mempertimbangkan penguasaan fisik atas bidang tanah oleh subyek yang berdwikewarganegaraan saat UUPA berlaku, seharusnya prosedur yang harus dilalui oleh Tuan X adalah Pengakuan Hak dan kemudian dilanjutkan dengan Permohonan Hak.

#### B. SARAN

Dari Pelaksanaan Pendaftaran tanah secara sporadik tersebut, berikut adalah saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi kegiatan pendaftaran tanah di desa Gunung Sindur Kabupaten Bogor di masa mendatang dan pendaftaran tanah-tanah di wilayah lain yang memiliki karakteristik yang serupa, yaitu :

1. Perlunya penyuluhan hukum kepada masyarakat khususnya mengenai pendaftaran tanah yang disesuaikan dengan kondisi yang ada dan terjadi di daerah yang bersangkutan yang dilakukan oleh unsur-unsur pemerintahan desa, instansi terkait dan organisasi profesi dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Perlunya ditingkatkan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis di daerah yang tingkat perekonomiannya relatif rendah dan lokasinya cukup jauh dari Kantor Pertanahan, agar kepastian hukum berkaitan dengan kepemilikan tanah dapat diperoleh dan dinikmati oleh masyarakat setempat tanpa harus mengeluarkan biaya tinggi.



**Universitas Indonesia**

## DAFTAR REFERENSI

### 1. Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 11. Jakarta: Djambatan, 2007.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cet.1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.14, Jakarta:Djambatan, 2000.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah, Tanah Negara dan Tanah Pemda: Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cet. I. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*., Jakarta:Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Ed. I. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Cet.2. Bandung:Mandar Maju, 1994.
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)*. Cet.I. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendie. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1994.

- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. 32. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 39. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed.1. Cet. 10. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Ed.1.Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Sutjipto Budihardjoputra, Albertus. "Aneka Masalah Berkenaan Dengan Pembuatan Keterangan Hak Waris Oleh Notaris." *Media Notariat* (Mei 2008), Hlm. 164 – 174.
- Wiryomartani, Winanto SH., "Kajian Hukum Dalam Praktek", *Kongres Ikatan Notaris Indonesia* (Januari 2010).

## 2. Peraturan Perundang-undangan

- Djohan, Arif Tunggal, *Peraturan Perundang-undangan Kewarganegaraan Republik Indonesia Tahun 1950-1996*, Cet.I. Jakarta:Harvarindo, 1998.
- Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961* tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996* tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996* tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

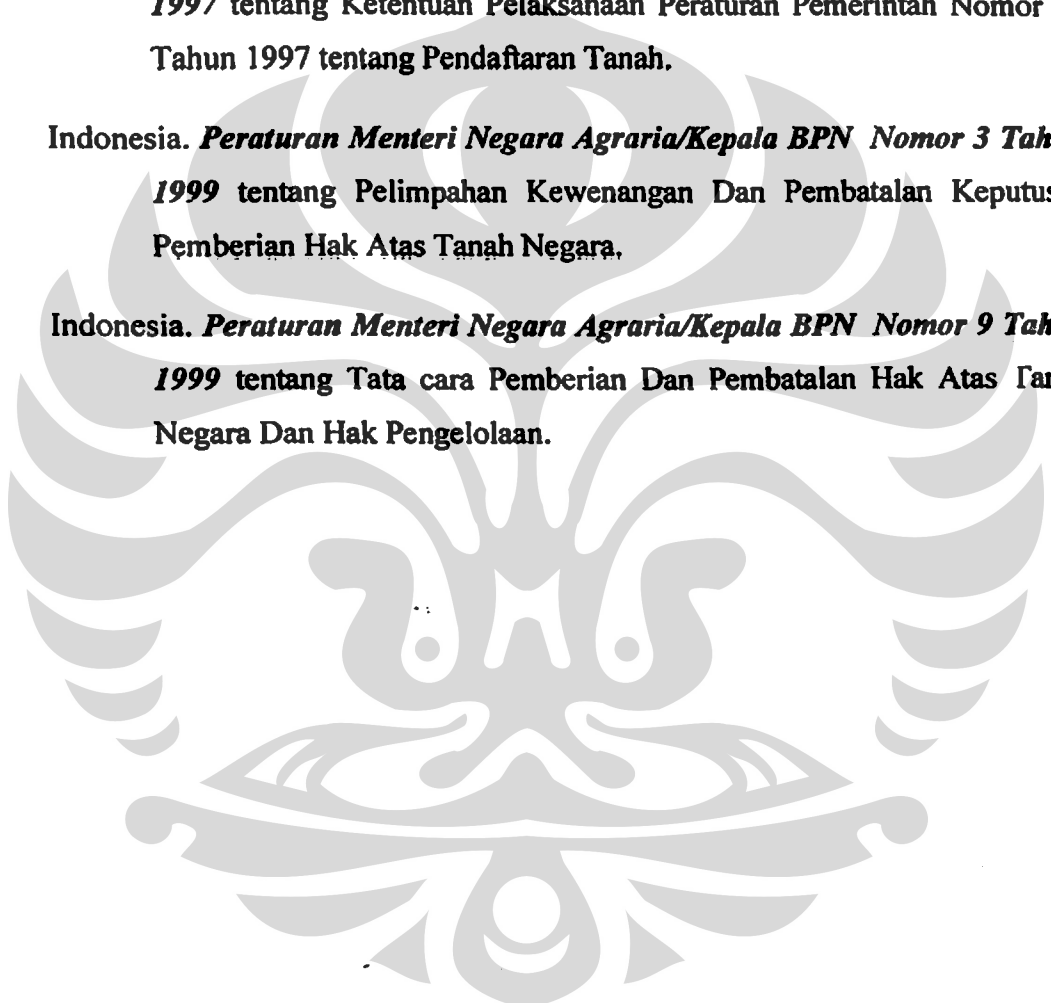
Indonesia. **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia. **Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998** tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia. **Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997** tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia. **Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999** tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Indonesia. **Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999** tentang Tata cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.





GUBERNUR  
BUPATI Kepala Daerah Bogor

NO. SURAT: 221 /TS/32/1968.-

att. 00.

SURAT KETERANGAN  
TENTANG KEWARGANEGARAAN REPUBLIK INDONESIA  
TUNGGAL KARENA DIANGGAP TELAH MELEPASKAN  
KEWARGANEGARAAN REPUBLIK RAKJAT TIONGKOK

Diberitahukan kepada Saudara:

TIONG SUK HOKA alias \_\_\_\_\_  
lahir di GUNUNG KALIFATON BOGOR pada tanggal 7 OCTOBER 1907.-  
bahwa Saudara dianggap telah melepaskan kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok jaitu,  
berdasarkan pasal 12 huruf j Peraturan Pemerintah Pelaksanaan Perdjandjian mengenai soal  
dikewarganegaraan karena saudara ada petni yang tjara hidupnja dan pergaulanja dengan masja-  
rakat Indonesia aeli menundjuki sebetulnja anak pribumi.  
Anggapan ini berlaku djuga terhadap anak2 saudara yang pada waktu perdjandjian tersebut  
sebelum dewasa jaitu :

1. \_\_\_\_\_ lahir di \_\_\_\_\_ pada tgl. \_\_\_\_\_ :
2. \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ :
3. \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ :
4. \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ :
5. \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ :
6. \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ :
7. \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ :

BOGOR, tgl. 10 D E S E M B E R 19 68.-



Gubernur  
A.n. Bupati Kepala Daerah Bogor

Sekretaris,  
J. KARSTEN, B.A.

la tangan tjap /empu  
orang yang bersangkutan.

*N. Karsten*

SAWAH					TANAH KERING								
Nomor persil dan huruf bagian persil	Kelas desa	Menurut daftar perintjian				Sebab dan tanggal perolehan	Nomor persil dan huruf bagian persil	Kelas desa	Menurut daftar perintjian				Sebab dan tanggal perolehan
		Luas milik		Iuran					Luas milik		Iuran		
		ha	da	R.	S.				ha	da	R.	S.	
39	SI	0	40		71		39	SI	0	100	0	38	
53	SI	0	86	3	02		35	SI	0	51	1	37	13/5/1971
					70						2	35	48-101 ke 87 KAIRAN ≈ 1000 m <sup>2</sup>
						20/11/1971	35	SI	0	46			(S)
53	SI	0	225										
72	SI	1	024	5	53		73	SI	0	71		73	
					53								

Menggetahui :  
Kepala Desa Gunungindur

*[Signature]*  
ENDANG SUTISNA, SH

*[Signature]*  
Kam. Yong (Kadusman)

Tjontoh huruf C/ Pembukaan (L.D.)

SURAT KUASA.

-Kami yang bertanda-tangan di bawah ini :

1. DUDUNG, berusia ± 52 tahun, Petani ;
2. Nyonya ATNAWATI, berusia ± 43 tahun, Ibu Rumah Tangga ;  
-keduanya tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 04, Kampung Prumpung ;
3. Nyonya NANI USMAN, berusia ± 40 tahun, Guru, tinggal di Jakarta Pusat, Kecamatan Sawah Besar, Kelurahan Kartini, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 003, Jalan Kartini 9/14 ;
4. Nyonya LELA WATI, berusia ± 39 tahun, Ibu Rumah Tangga tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Curug, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 05, Kampung Curug ;
5. Nyonya BONI, berusia ± 38 tahun, Ibu Rumah Tangga ;
6. PITNA GUNAWAN, berusia ± 35 tahun, Petani ;  
-keduanya tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 02, Kampung Prumpung ;
7. KAIBUN, berusia ± 34 tahun, Wiraswasta, tinggal di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Kedungwaringin, Desa Kedungwaringin, Rukun Tetangga 11, Rukun Warga 04, Kampung Kedunggede ;
8. Nona MARIA, berusia ± 22 tahun, Karyawati, tinggal di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Jelupang, Rukun Tetangga 15, Rukun Warga 05, Kampung Buaran Barat ;

-menerangkan di dalam surat ini, telah memberi kuasa kepada :

-NIPIN, berusia ± 53 tahun, Wiraswasta, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 04, Kampung Prumpung ;

- K H U S U S -

-Untuk dan atas nama kami para pemberi kuasa dan termasuk yang diberi kuasa, yaitu adalah para ahli waris dari almarhum :  
~~W. A. H. I. J. A.~~, yang telah meninggal dunia di Kabupaten Bogor, pada 14 September 1979, untuk mengadakan pemisahan dan pembagian harta warisan dari almarhum, dengan pembagian dan pemisahan sebagai berikut :

1. Untuk tanah, seluas ± 5.118 m<sup>2</sup>, Persil Nomor 35, Girik/Kikitir Nomor 132, sebagai berikut :

1. NIPIN, seluas ± 1.000 m<sup>2</sup> ;
2. DUDUNG, seluas ± 1.000 m<sup>2</sup> ;
3. NY. ATNAWATI, seluas ± 250 m<sup>2</sup> ;
4. NY. NANI USMAN, seluas ± 250 m<sup>2</sup> ;
5. NY. LELA WATI, seluas ± 118 m<sup>2</sup> ;
6. NY. BONI, seluas ± 250 m<sup>2</sup> ;
7. PITNA GUNAWAN, seluas ± 1.000 m<sup>2</sup> ;
8. KAIBUN, seluas ± 1.000 m<sup>2</sup> ;
9. Nona MARIA, seluas ± 250 m<sup>2</sup> ;

2. Untuk tanah, seluas ± 3.830 m<sup>2</sup>, Persil Nomor 35, Girik/Kikitir Nomor 132,

-diberikan/dipisahkan kepada PITNA GUNAWAN ;

-keduanya terletak di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, tertulis atas nama almarhum: ~~W. A. H. I. J. A.~~ ;

UKARNA ---  
W SIU HOK  
TOUW SUIJ

hkan coretan  
a gantian.---

Demikian, Surat Kuasa untuk mengadakan penanaman dan pemeliharaan ini kami buat, agar dapat dipergunakan selanjutnya.

Bogor, 8 Mei 1995.

Penerima Kuasa,

Para Pemerti Kuasa.

*[Handwritten Signature]*  
N I P I N.

Saksi-saksi :

Ketua Rukun Tetangga 02

*[Handwritten Signature]*  
RUKUN 02

DESA RUKUN TETANGGA  
KABUPATEN BOGOR  
DESA RUKUN TETANGGA  
KABUPATEN BOGOR  
DESA RUKUN TETANGGA  
KABUPATEN BOGOR  
KABUPATEN BOGOR

Kepala Dusun I

— AJAT LOKATA —

1. *[Handwritten Signature]*  
DUDUNG.

2. *[Handwritten Signature]*  
NY. ATNAWATI.

3. *[Handwritten Signature]*  
NY. NANI USMAN.

4. *[Handwritten Signature]*  
NY. LELA WATI.

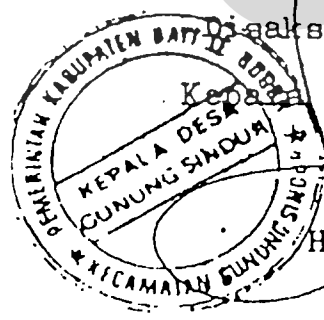
5. *[Handwritten Signature]*  
NY. BONI.

6. *[Handwritten Signature]*  
PITNA GUNAWAN.

7. *[Handwritten Signature]*  
KAIBUN.

8. *[Handwritten Signature]*  
NN. MARIA.

Diaksikan dan dibenarkan,  
oleh :  
Kepala Desa Gunung Sindur,  
*[Handwritten Signature]*  
H.M. ASNAWI.





SURAT KETERANGAN WARIS.

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini, adalah para ahli waris dari almarhum W A H I J A, menerangkan dengan sesungguhnya dan bersedia diangkat sumpah, bahwa W A H I J A, Petani, tempat tinggal yang terakhir di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 02, Kampung Prumpung, pada tanggal 14 September 1979, telah meninggal dunia di tempat yang terakhir tersebut; -dari perkawinannya dengan Nyonya THE YUN NIO, yang juga telah meninggal dunia lebih dahulu, yaitu pada tahun 1971, telah dilahirkan dan kini masih hidup, sebanyak 9 (sembilan) orang anak, yakni :

1. NIPIN, berusia, ± 53 tahun, Wiraswasta, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan dan Desa Gunung Sindur, Kampung Prumpung ; Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 04 ;
2. DUWUNG, berusia ± 52 tahun, Petani, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Kampung Prumpung, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 04 ;
3. NY. ATNAWATI, berusia ± 43 tahun, Ibu Rumah Tangga, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Kampung Prumpung, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 04 ;
4. NY. NANI USMAN, berusia ± 40 tahun, Guru, tinggal di Jakarta Pusat, Kecamatan Sawah Besar, Kelurahan Kartini, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 003, Jalan Kartini 9/14 ;
5. NY. LELA WATI, berusia ± 39 tahun, Ibu Rumah Tangga, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Curug, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 05, Kampung Curug ;
6. NY. BONI, berusia ± 38 tahun, Ibu Rumah Tangga, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 02, Kampung Prumpung ;
7. PITNA GUNAWAN, berusia ± 35 tahun, Petani, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 02, Kampung Prumpung ;
8. KAIBUN, berusia ± 34 tahun, Wiraswasta, tinggal di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Kedungwaringin, Desa Kedungwaringin, Rukun Tetangga 11, Rukun Warga 04, Kampung Kedunggedes ;
9. Nn. MARIA, berusia ± 22 tahun, Karyawati, tinggal di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Jelupang, Rukun Tetangga 15, Rukun Warga 05, Kampung Buaran Barat ;

Demikian kami, kesembilan anak-anak tersebut adalah para ahli waris dari almarhum W A H I J A.

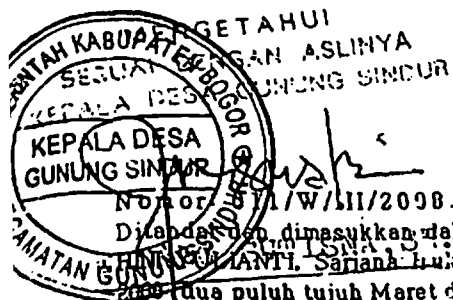
Bogor, 8 M e i 1995.

Para ahli waris tersebut :

- 1.
- 2.

NIPIN.

2. DUWUNG



Diketahui dan dimasukkan dalam buku register, yang disediakan untuk keperluan itu di kantor saya. Rini Yulianti, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor, pada hari ini, tanggal 27-03-2008 (dua puluh tujuh Maret dua ribu delapan).



Saksi-saksi :

Ketua Rukun Tetangga 02

RT 02  
DESA GUNUNG SINDUR  
KEC. KARANGANYAR

Ketua Rukun Tetangga  
-- DEDY SSSANTO --

Kepala Dusun I

-- AJAT LOKARIA --

3. *Handwritten signature*

NY. ATNAWATI.

4.

*Handwritten signature*  
NY. NANI USMAN.

5.

*Handwritten signature*  
NY. LELA WATI.

6.

*Handwritten signature*  
NY. BONI.

7.

*Handwritten signature*  
PITNA GUNAWAN.

8.

*Handwritten signature*  
KAIBUN.

9.

*Handwritten signature*  
NN. MARIA.

Disaksikan dan dibenarkan oleh :  
Kepala Desa Gunung Sindur,

KEPADA DESA  
GUNUNG SINDUR

*Handwritten signature*  
H.M. ASNAWI.

**AKTA**  
**PEMISAHAN DAN PEMBAGIAN \*)**  
No. 1345/122 / Gunung Sindur / 19 95.

- Pada hari ini, Jumat tanggal dua Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (2-6-1995), datang menghadap kepada saya, **MUHAMMAD ADAM, Sarjana Hukum, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Pej.Pemb.Akta Tanah di Bogor.**

oleh Menteri Dalam Negeri/Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

~~berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961~~

Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal 26 Juni 19 93 No. SK 59-XI-1993.

~~bertindak~~

diangkat

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah

-----Semua Kecamatan di Kabupaten DI II Bogor.-----

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

I. Tuan NIPIN, berusia + 53 tahun, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 04, Kampung Prumpung, untuk sementara berada di Bogor, yang dalam perbuatan hukum di bawah ini, menjalani untuk diri sendiri, dan atas kekuatan Surat Kuasa, tertanggal 8 Mei 1995, selaku wakil dari dan oleh karena itu, bertindak untuk dan atas nama :

1. Tuan DUDUNG, berusia + 52 tahun, WNI, Petani ;
2. Nyonya ATNAWATI, berusia + 43 tahun, WNI, Ibu Rumah Tangga ;  
-keduanya tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 04, Kampung Prumpung ;
3. Nyonya NANI USMAN, berusia + 40 tahun, WNI, Guru, tinggal di Jakarta Pusat, Kecamatan Sawah Besar, Kelurahan Kartini, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 003, Jalan Kartini 9/14 ;
4. Nyonya LELA WATI, berusia + 39 tahun, WNI, Ibu Rumah Tangga, tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Curug, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 05, Kampung Curug ;
5. Nyonya BONI, berusia + 38 tahun, WNI, Ibu Rumah Tangga
6. Tuan PITNA GUNAWAN, berusia + 35 tahun, WNI, Petani ;  
-keduanya tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Sindur, Desa Gunung Sindur, Rukun Tetangga /

\*) Akta ini dapat dipakai untuk pemisahan dan pembagian kepemilikan bersama atas tanah yang diperoleh karena pewarisan atau perbuatan hukum lainnya.

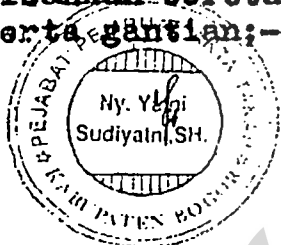
Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Para penghadap menerangkan lebih dahulu bahwa mereka berdasarkan :

- Surat Keterangan Waris, tertanggal 8 Mei 1995, dibikin di bawah tangan, bermeterai cukup, yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, adalah para ahli waris dari almarhum Tuan WAH I J A, yang telah meninggal dunia di Kabupaten Bogor, pada tanggal 14 September 1979;

← -- SUKARNA --  
(THOW SIU HOK,  
atau THOW SUIJ  
HOK);

disahkan seoretan  
serta gantian; --



bersama-sama memiliki :

- sebidang tanah : **Bekas Tanah Milik Adat ;**  
SPPT 000-0231 / 94-02 ;  
No.

- Hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun No. \_\_\_\_\_

diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_

Luas \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_

persil No. 35. Blok D I. meter persegi) Kohir No. 132

- terletak di :  
- Propinsi Daerah Tingkat I : Jawa Barat ;  
- Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II :

- Kecamatan : Gunung Sindur ;

- Desa/Kelurahan : Gunung Sindur ;

- Jalan :

- Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini 5.118. m<sup>2</sup>  
( lima ribu seratus delapan belas ----- meter persegi),  
dengan batas-batas sebagai berikut :

-Sebelah Utara : Tanah Thow Le Teng ;

-Sebelah Timur : Tanah Thow Ba Un ;

-Sebelah Selatan : Jalan Desa ;

-Sebelah Barat : Tanah Nipon ;

selanjutnya dalam akta ini disebut "objek pemisahan dan pembagian".



- bahwa mereka berkehendak dan telah sepakat untuk menghentikan/mengakhiri pemilikan bersama atas objek pemisahan dan pembagian tersebut, dengan membagikan kepada  
**-Nona MARIA ;**

seluruh  
sebagian dari bidang tanah milik bersama ini.

- Adapun luas bidang tanah yang dibagikan dengan akta ini 250. m<sup>2</sup>  
( dua ratus lima puluh ----- meter persegi)

dengan batas-batas sebagai berikut :

-Sebelah Utara : Tanah Thow Kian Ok ;  
-Sebelah Timur : Thow Kebon ;  
-Sebelah Selatan : Tanah Thow Sipit ;  
-Sebelah Barat : Tanah Dudung ;

- Di atas tanah yang dibagikan ini terdapat pula  
-----segala tanaman yang tumbuh di atasnya.-----

- Selanjutnya para penghadap menerangkan :

a. - bahwa ----- karena memperoleh kelebihan pembagian berkewajiban untuk membayar uang tunai sejumlah

kepada -----

b. - bahwa -----

telah menerima sepenuhnya uang tunai sejumlah tersebut dari  
-----

dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- Pemisahan dan pembagian ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- Pasal 1 -

- Mulai hari ini segala keuntungan yang didapat dari-, dan segala kerugian/beban atas objek pemisahan dan pembagian tersebut diatas menjadi hak dan beban yang menerima objek pemisahan dan pembagian.

- Pasal 2 -

- Para penghadap menyatakan bahwa pemisahan dan pembagian ini telah dilaksanakan dengan memuaskan semua pihak dan karenanya dengan ini saling melepaskan segala tuntutan atau gugatan mengenai kekurangan maupun kelebihan dalam pemisahan dan pembagian ini.

- Pasal 4. =

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek pemisahan dan pembagian dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka

-kedua belah pihak akan menyetujui hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

- Pasal 4.-

-Pihak pertama menjamin, bahwa atas apa yang dipisahkan dan dibagikan dengan akta ini, tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungan pihak pertama.

- Pasal 5.-

- Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Bogor.

- Pasal 6.-

- Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh

-----pihak kedua.-----

- Demikianlah akta ini dibuat dihadapan

- 1. Tuan H.M. Asnawi, Kepala Desa Gunung Sindur, dan
  - 2. Tuan Mad Soleh, Sekretaris Desa Gunung Sindur,
- keduanya tinggal di Desa Gunung Sindur, Kec. Gunung Sindur, sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka kemudian akta ini ditanda tangani atau dibubuhi cap-ibu-jari oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

-Pihak pertama, Para penghadap -Pihak kedua,

ttd.

ttd.

N I P I N.

Nn. MARIA.

Saksi

Saksi

ttd/cap.

ttd.

H.M. ASNAWI.

MAD SOLEH.

-Diberikan sebagai salinan oleh saya, Pejabat Akta Bogor,

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk Wilayah Semua Kecamatan di Kabupaten DT II Bogor,

ttd/cap.

MUHAMMAD ADAM, S.H.



MUHAMMAD ADAM, S.H.

SEBELUM OBJEK PEMISAHAN DAN PEMBAGIAN DIMAKSUD DALAM AKTA INI DI-DAFTARKAN KE KANTOR PERTANAHAN, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN.

# AKTA JUAL BELI

No: 34 / 2007.  
Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Kamis tanggal 6 (enam -----)  
bulan Desember tahun 2007 (dua ribu tujuh.-----)

hadir dihadapan saya RINI YULIANTI, Sarjana Hukum -----  
yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional -----  
tanggal 11-02-2005 nomor 2-X-A-2005 -----  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Bogor ---  
dan berkantor di Jalan Raya Parung Nomor : 107, -----  
Parung, Bogor ----- dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Nyonya MARIAH, Umur 31 tahun (25-12-1975), Warga Negara Indonesia, -----  
ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Tangerang, Kampung Perigi, --  
Rukun Tetangga 18, Rukun Warga 05, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan --  
Serpong, -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3219052016.1219093, -----

-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah ----  
mendapat persetujuan dari suami sah satu-satunya bernama Tuan ALOY, Umur 34  
tahun (09-08-1972), Warga Negara Indonesia, pegawai swasta, bertempat tinggal -  
sama dengan istrinya Nyonya MARIAH tersebut, -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3219052016.1569821, yang turut hadir  
dihadapan saya, Pejabat, guna ikut menandatangani akta ini, -----

-Keduanya untuk saat ini berada di Kabupaten Bogor, -----  
"Selaku Penjual", untuk selanjutnya disebut "Pihak Pertama".

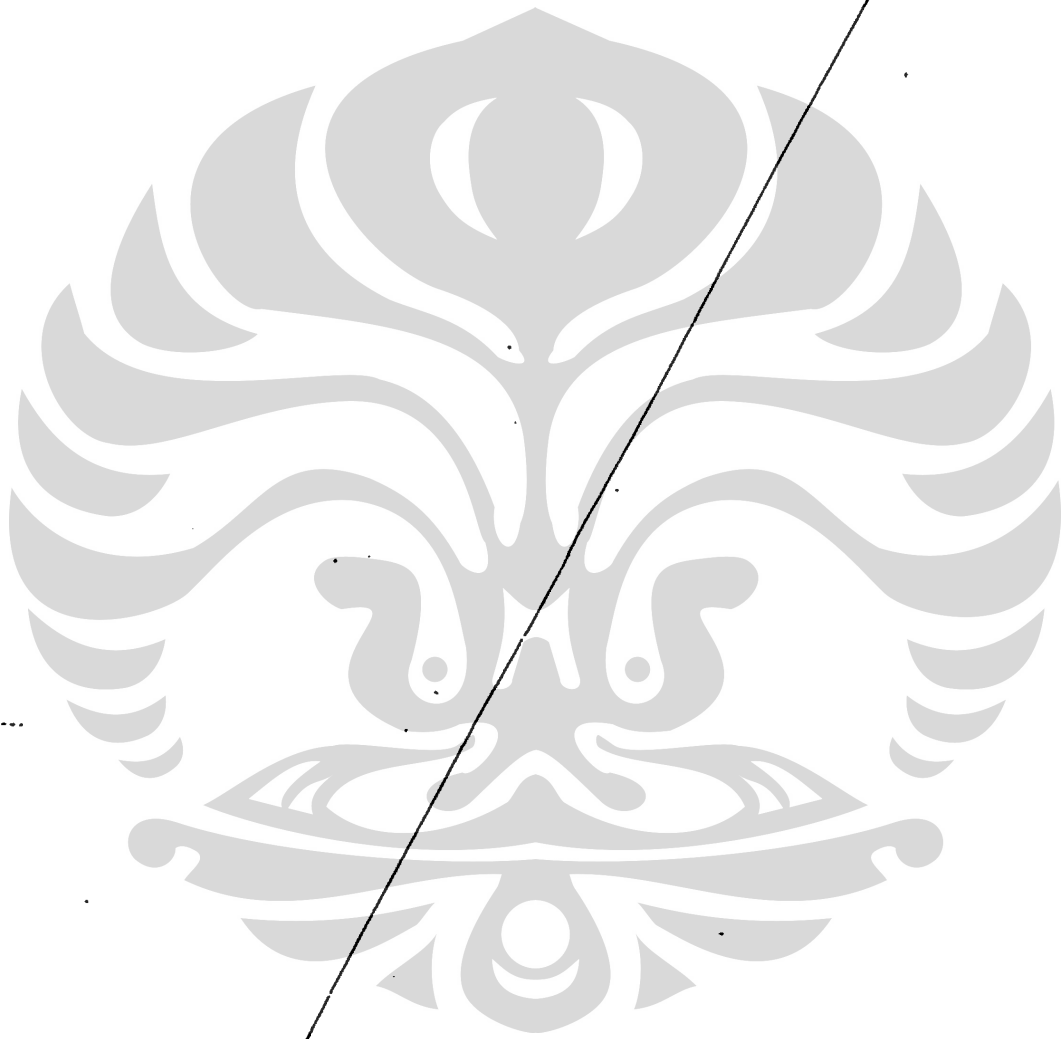
II. Tuan MARISON PARDEDE, Umur 35 tahun (27-06-1972), Warga Negara -----  
Indonesia, karyawan, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan FH A Dacheb  
Nomor 11, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Hiamat Peta -----  
Kecamatan Kebayoran Baru -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 02.5307.270672.0189 -----

-Untuk saat ini berada di Kabupaten Bogor, -----

"Selaku Pembeli", untuk selanjutnya disebut "Pihak Kedua"





Disahkan, -  
ttd.-

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~ .....  
saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya  
kepada saya/~~Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal~~ .....  
yang akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan  
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :-----

~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :  
Nomor ..... atas sebidang tanah sebagaimana  
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal .....  
Nomor ..... seluas ..... m<sup>2</sup> ( .....  
meter persegi ) dengan  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB )~~

- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/  
Hak Pakai Nomor ..... dengan  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB )  
yaitu seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> ( .....  
meter persegi ), dengan batas-batas :-----~~

~~sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal  
Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini.~~

- ~~Hak Milik atas sebidang tanah :-----  
Persil Nomor 35.D.I. Blok Wahaja Kohir Nomor 132 .....  
seluas kurang lebih 250 m<sup>2</sup> ( dua ratus lima puluh .....  
meter persegi ). dengan batas-batas :-----~~

- Utara : Tanah Milik Thow Kiai Ok.
- Timur : Tanah Milik Thow Kebon.
- Selatan : Tanah Milik Thow Sipit.
- Barat : Tanah Milik Dudung.

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini. ....

berdasarkan alat-alat bukti berupa : .....

- Surat Keterangan Riwayat Tanah
- Surat Keterangan Tidak Sengketa
- SPT/ PBB tahun 2007
- Salinan Letter C No. 132.

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : .....

Nomor

terletak di : .....

- Propinsi : Jawa Barat .....
- Kabupaten/Kota : Bogor .....
- Kecamatan : Gunung Sindur .....
- Desa/Kelurahan : Gunung Sindur .....
- Jalan :

Jual beli ini meliputi pula : .....

Sebidang tanah kosong beserta segala runtuannya. ....

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". .....

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : .....

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 25.750.000,- (dua puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). .....
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah ( kwitansi ). .....

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : .....

..... Pasal 1 .....

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. ....

..... Pasal 2 .....

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. ....

..... Pasal 3 .....

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari .....

Nomor

tanggal

..... Pasal 4 .....

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal .....

..... Pasal 5 .....

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

..... Pasal 6 .....

Apabila di kemudian hari ada gugatan mengenai jual beli ini dari pihak lain, maka gugatan tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Pertama, bukan tanggung jawab Pihak Kedua, saksi-saksi maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah. ....

Disahkan -  
ttd.-

Pasal 4

Disahkan -  
ttd.-

-Kedua belah pihak menjamin mengenai kebenaran Harga Jual Beli, identitas kedua belah pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat atas tanahnya adalah sah dan tidak pernah dipalsukan. Selhubungan ----- dengan hal tersebut, kedua belah pihak menyatakan dengan tegas ----- membebaskan PPAT dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal ---- tersebut. ....

----- Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cibinong di Cibinong. ....

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. ....

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : .....~~

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. ....~~

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : .....

- ENDANG SUTISNA, SE., Kepala Desa Gunung Sindur, dan -----
- MADSOLEH, Sekretaris Desa Gunung Sindur, -----



sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bogor.....  
 untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. ....

Pihak Pertama ..... Pihak Kedua .....

(MARIJAH) ..... (MARISON PARDEDE)

Persetujuan .....  
 ttd.

(ALDY)

Saksi ..... Saksi .....

ttd. .... ttd.

ENDANG SUTISNA, SH. .... KADSOLEN .....

.....  
 PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
 (RINI YULIANTI, SH)  
 Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd.

.....(RINI YULIANTI, SH).....

**PETA BIDANG TANAH**

Nomor: 279/2008



SKALA 1 : 100

RT/RW :  
 Desa : Gunung Sindur  
 Kecamatan : Gunung Sindur  
 Kabupaten : Bogor  
 Propinsi : Jawa Barat

**LEGENDA**


01810 Nomor Bidang

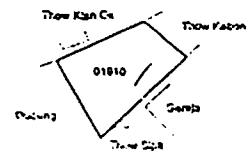
Bidang Pemetaan

Pemohon : Mardiah Purwati  
 Dipergunakan Untuk : Perumahan  
 Peruntuk Badan : Mardiah Purwati  
 D.I. 302/2007 : 22/03/2008  
 R.I.B. : 1010.01.00.01810  
 Tanda Batas : Pilar  
 Penggunaan Tanah : Berat/Meningkat  
 Status Tanah : Milik Asas (M.A.S.)  
 Luas : 500 M<sup>2</sup>  
 Peta yang Utkr : M. S. S. S.

Pemetaan : Peta Dasar Pendaftaran  
 Peta Dasar : Gunung Sindur  
 Lembar : 1 Kotak : G/B

Bogor, 22/1/2008  
 A.n. Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Bogor  
 Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan  
 Ub. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan

  
 Ir. H. AGUS TARUNA  
 NIP. 750 004 890





# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Telp. (021) 87901140, 87901141

### RISALAH PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK DITINJAU DARI PERTIMBANGAN TEKNIS PENATAGUNAAN TANAH NOMOR: 410/59/PII/2008 TANGGAL: 7-4-2008

#### 1. Identitas Pemohon

- a Nama : Ratih Novianti
- b Bertindak atas nama (apabila dikuasakan) : MARISON PARDEDE.
- c Alamat : Griya Bintara Indah Blok FF I No. 7, Bekasi.

#### 2. Keterangan tanah yang dimohon

- a Jalan, nomor, RT/RW : Kp. Prumpung
- b Desa/Kelurahan : Gunungsindur
- c Kecamatan : Gunungsindur
- d Luas tanah yang dimohon : 250 M<sup>2</sup> (PBT No. 379/2008)
- e Grid : 32 - AT
- f Penguasaan tanah : Tanah Negara (perlu penelitian lebih lanjut).
- g Penggunaan tanah saat ini : Tanah Kosong
- h Rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah : Rumah tinggal
- i Fungsi kawasan dalam RTRW  
- Perda 17 Tahun 2006  
Kawasan Pengembangan Perkotaan : 250 M<sup>2</sup> ( 100 % )

#### 3. Rekomendasi

##### a Pertimbangan:

- 1 Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor sampai dengan Tahun 2010, lokasi tanah yang dimohon berada pada Kawasan Pengembangan Perkotaan.
- 2 Bahwa tanah yang dimohon telah dikuasai oleh pemohon sesuai Akta Jual Beli No.34/2007, tanggal 06 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Riri Yulianti, SH Notaris dan PPAT di Bogor.
- 3 Berdasarkan kondisi fisik data kemampuan tanah, serta zona kerentanan tanah yang termasuk pada klasifikasi rendah secara teknis sesuai untuk rencana penggunaan dan pemanfaatan rumah tinggal, dengan terlebih dahulu melakukan rekayasa teknis.
- 4 Berdasarkan hasil Pemeriksaan Lapangan No. 410/58/PL/2008, tanggal 28-03-2008, penggunaan dan pemanfaatan tanah adalah tanah kosong seluas 250 M<sup>2</sup> (100 %), sedang penggunaan tanah sekitar berupa pemukiman.

##### b Memperhatikan hal-hal tersebut di atas maka dari Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah, permohonan atas nama **MARISON PARDEDE** untuk rumah tinggal dapat dipertimbangkan, dengan persyaratan, menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagai berikut:

1. Tidak dibenarkan dialihkan kejenis penggunaan tanah lainnya, tanpa dilandasi pemberian izin dari Instansi yang berwenang.
2. Bangunan fisik hanya diperkenankan untuk rumah tinggal dan sebelum melaksanakan pembangunan wajib menyelesaikan perizinan dan ketentuan teknis dipersyaratkan untuk rumah tinggal.
3. Untuk meningkatkan fungsi resapan air, pemohon wajib membuat sumur resapan yang pelaksanaannya dikoordinasikan dengan dinas terkait, sedangkan terhadap bidang tanah yang tidak terbangun agar ditanami tanaman penghijauan atau dimanfaatkan untuk ruang terbuka hijau.
4. Pemohon wajib memelihara kelestarian lingkungan hidup dan kualitas lingkungan sekitar mencegah kerusakan tanahnya dengan tetap menciptakan suasana yang aman, tertib, lancar dan sehat.
5. Pembuatan saluran pembuangan limbah rumah tangga agar dipaduserasikan dengan sarana dan prasarana yang sudah ada sehingga dampak pencemarannya dari kegiatan tersebut dapat diturunkan.

6. Pemohon wajib melaksanakan penelitian terhadap status tanah yang dimohon, dan perolehan tanah dilaksanakan langsung dengan pemilik garapan atau yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah dimohon melalui mekanisme perundang-undangan
  7. Luas dan batas tanah dimohon sudah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sesuai Peta Bidang Tanah Nomor 379/2008 tanggal 31-01-2008, akan tetapi apabila terjadi tumpang tindih penguasaan dengan pihak lain baik fisik maupun yuridis, pemohon wajib mengadakan koordinasi dan penyesuaian, serta menyelesaikan dengan cara musyawarah atau menempuh prosedur lain sesuai dengan ketentuan.
  8. Apabila ada tuntutan ganti kerugian sebagai kompensasi terhadap dampak negatif yang ditimbulkan akibat adanya perubahan penggunaan tanah tersebut, baik yang datang dari Pemerintah maupun masyarakat, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon
  9. Apabila dikemudian hari akibat kegiatan tersebut terjadi kerusakan tanah, penurunan mutu/kualitas tanah yang diakibatkan oleh kelalaian pemohon, termasuk menterlantarkan tanahnya, maka dampak negatif tersebut menjadi tanggung jawab pemohon, dan Pemerintah berwenang untuk mengadakan pengaturan kembali.
- c. Keterangan lebih lanjut mengenai tanah yang dimohon oleh **MARISON PARDEDE** dapat dilihat pada peta terlampir.

Cibinong,

7 - 4 -

2008

KEPALA SEKSI PENGATURAN DAN  
PENATAAN PERTANAHAN

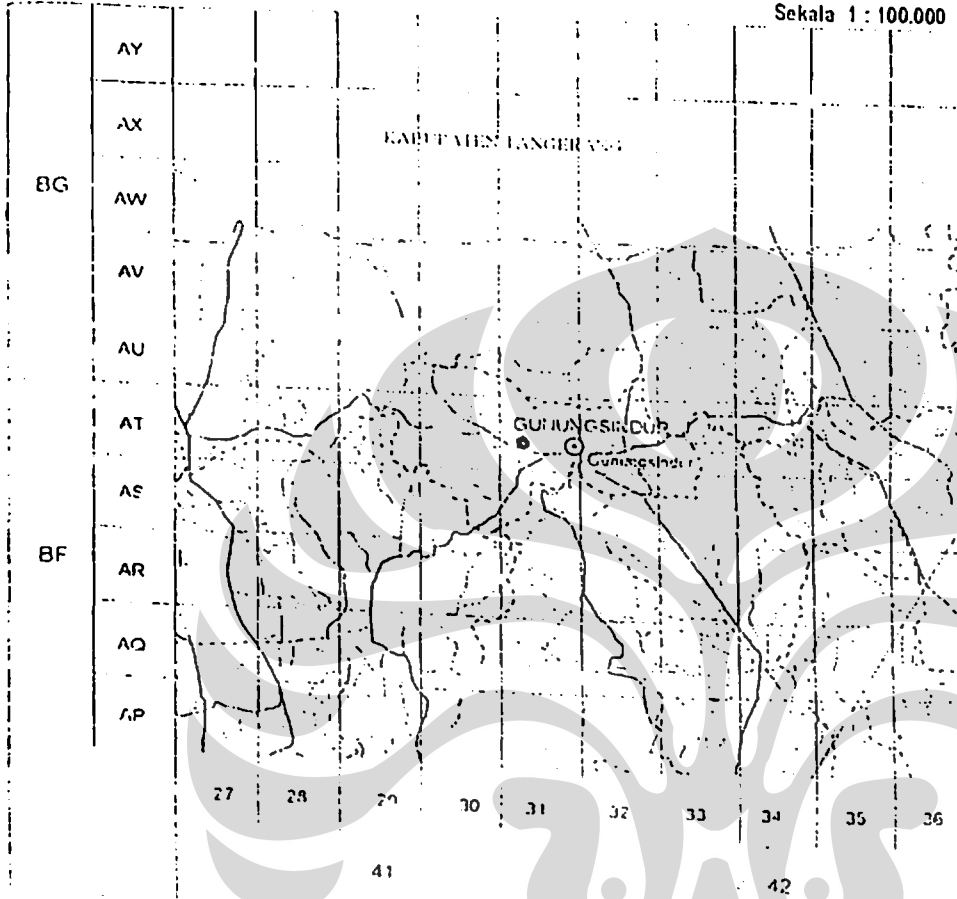
  
H. H. KUSWARDI

NIP. 010 108 198

**PERTIMBANGAN TEKNIS PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN  
DALAM RANGKA PEMBERIAN IIAK  
Atas Nama : MARISON PARDEDE  
DESA GUNUNGSINDUR KECAMATAN GUNUNGSINDUR  
KABUPATEN BOGOR**

**A. PETA LOKASI**

Sekala 1 : 100.000

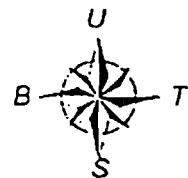
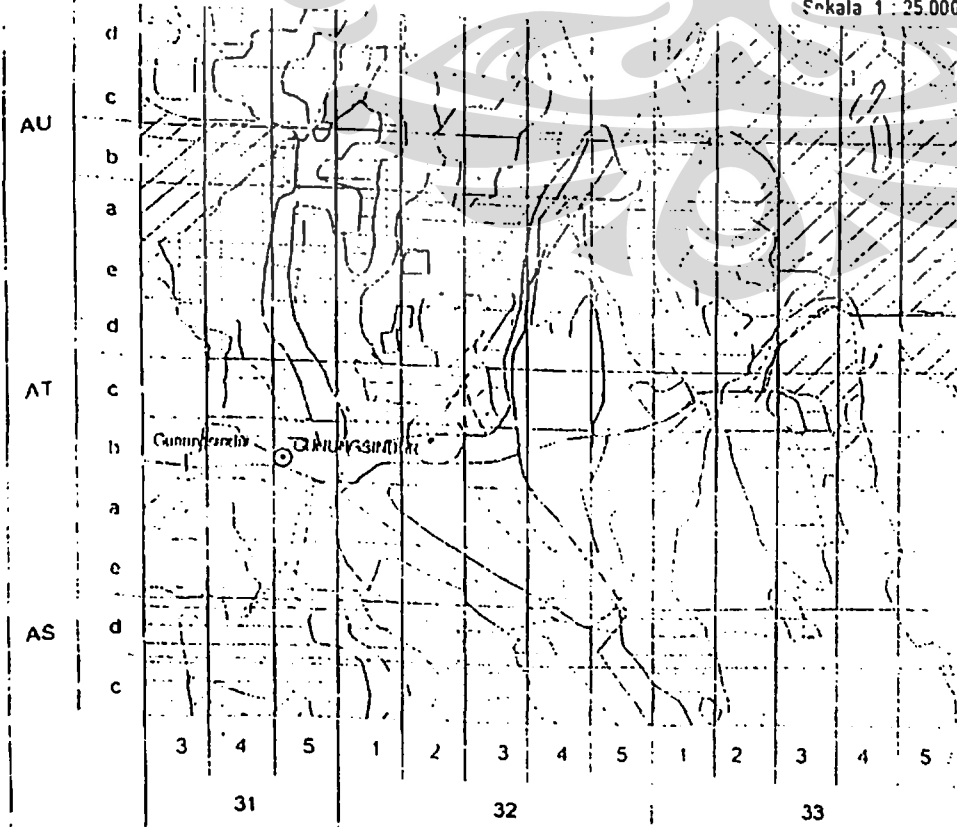


**KETERANGAN**

- Batas Propinsi
- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan Aspal
- Jalan Batu
- Jalan Tanah
- Jalan Kereta Api
- Sungai/Saluran
- Kantor Kecamatan
- Kantor Desa
- Lokasi yang dimohon luas = 250 M<sup>2</sup>
- Perkampungan
- Perumahan
- Kebun Campuran
- Tegalan
- Sawah 1x Panik/Tahun
- Tanah Kosong
- Sungai/Dasar/Selu

**B. PETA PENGGUNAAN TANAH**

Sekala 1 : 25.000



Cibinong, 7-4-2008

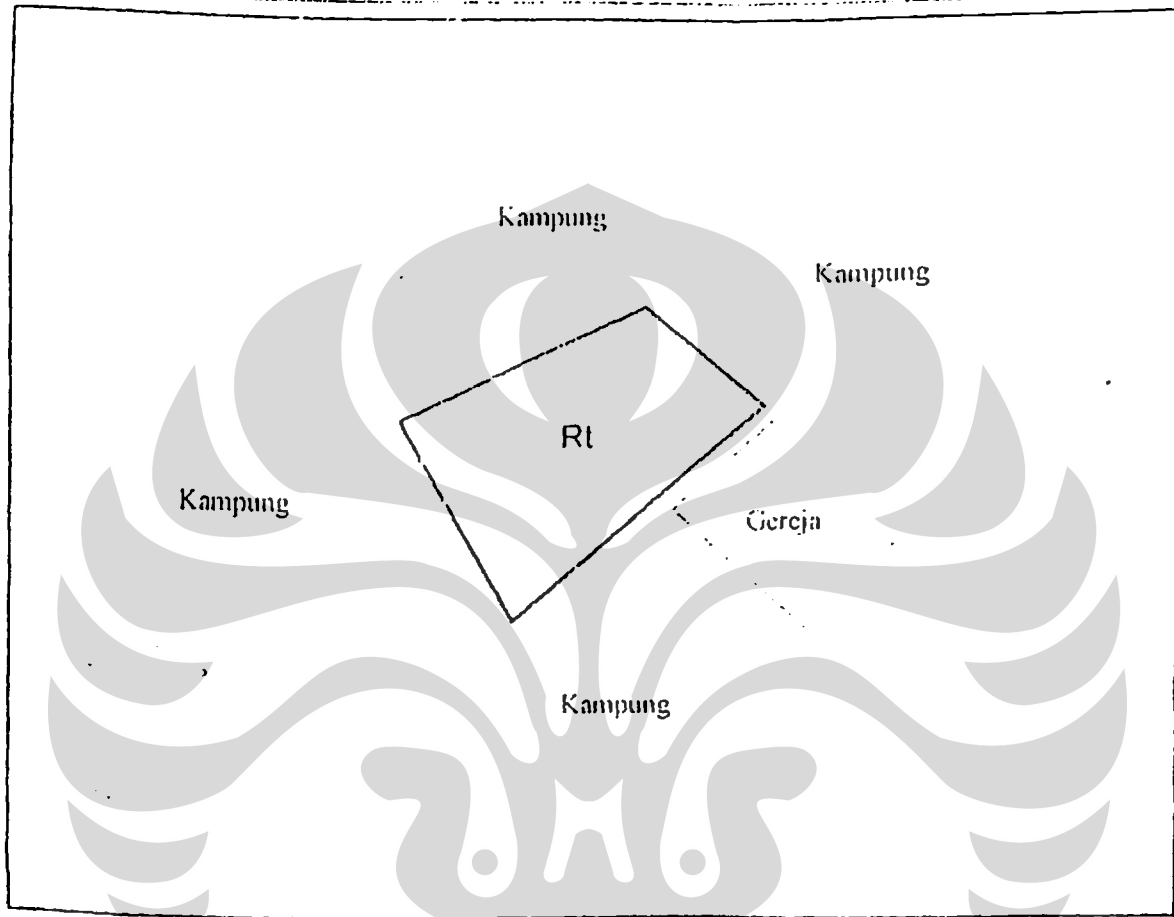
**KEPALA SEKSI PENGATURAN  
DAN PENATAAN PERTANAHAN**

*(Signature)*  
M. H. KUSWARDI  
NIP. 010/108/198

**PERTIMBANGAN TEKNIS PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN  
DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK  
Atas Nama : MARISON PARDEDE  
DESA GUNUNGSINDUR KEGAMATAN GUNUNGSINDUR  
KABUPATEN BOGOR**

**PETA ANALISA PENATAGUNAAN TANAH**

**Sekala 1 : 500**



**PETUNJUK LETAK PETA (SEKALA 1 : 50 000)**



**KETERANGAN**

- |       |                      |       |                  |
|-------|----------------------|-------|------------------|
| ----- | Batas Propinsi       | ----- | Batas Kecamatan  |
| ----- | Batas Kabupaten Kota | ----- | Batas Desa       |
| ----- | Batas Desa           | ----- | Jalan Aspal      |
| ----- | Jalan Aspal          | ----- | Jalan Batu       |
| ----- | Jalan Batu           | ----- | Jalan Tanah      |
| ----- | Jalan Kereta Api     | ----- | Sungai/Saluran   |
| ----- | Sungai/Saluran       | ○     | Kantor Kecamatan |
| ----- | Rt                   | ●     | Kantor Desa      |

- A2aT: Kemampuan Tanah A2aT**  
**Pereng: B - C**  
 A: Kedalaman efektif Tanah Lebih dari 90 cm  
 B: Tekstur Tanah Asam Glat  
 C: Drainase Buruk  
 D: Tidak subur

**SP-2** Letak yang dimohon luas ± 250.312

**DISURVEY / DIGAMBAR**

Oleh **A. Rahwana**  
 Tanggal **28 - 3 - 2000**

**DIPERIKSA**

Oleh **WAWANI H. RMAWAN, Ag. (M)**  
 Tanggal **1 - 4 - 2000**

**PERALA SEKSI PENGATURAN  
DAN PENATAAN PERTANAHAN**

**M. H. KUSWARDI**  
 HP. 010.100.193



## BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

### KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Nomor : 84-310.1-32-9-2008

TENTANG

PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH SELUAS 250 M<sup>2</sup>, TERLETAK DI DESA GUNUNG SINDUR, KECAMATAN GUNUNG SINDUR, KABUPATEN BOGOR ATAS NAMA MARISON PARDEDE.

### KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

MEMBACA

: Surat Permohonan dari RATIH NOVIANTI beralamat Griya Bintara Indah Blok FF.1 Nomor : 7 Bekasi tanggal 31-03-2008 bertindak untuk dan atas nama MARISON PARDEDE sesuai Surat Kuasa tanggal 27-12-2007, beserta surat-surat yang berhubungan dengan itu;

MENIMBAING

- A. Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Milik atas sebidang tanah seluas 250 M<sup>2</sup>, sesuai hasil pengukuran Kadasteral, yang diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 31-01-2008 Nomor : 379/2008 NIB.10.10.21.08.01910, terletak di Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
- B. Bahwa tanah yang dimohon seluas 250 M<sup>2</sup>, berdasarkan data-data yang dilampirkan yaitu Berupa C. Desa/Girik Nomor : 132 Persil 35 D.I, statusnya semula adalah Milik Adat tercatat atas nama TOUW SUIJ HOK, terletak di Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
- C. Bahwa setelah diadakan penelitian oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A", ternyata tanah Milik Adat sebagaimana huruf a di atas pada saat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimiliki oleh TOUW SUIJ HOK (Warga Negara Keturunan) dan tidak dapat membuktikan Kewarganegaraan Indonesia, sehingga sesuai Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara. :

D. Bahwa .....

MENGINGAT

1. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 (LN Tahun 1960 Nomor : 104);
2. Undang-Undang Nomor : 21 Tahun 1997 Jo. Nomor : 20 Tahun 2000;
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997;
4. Peraturan Pemerintah Nomor : 46 Tahun 2002; -
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 10 Tahun 2006;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2003;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997;
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999; ✓
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999; ✓
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 Tahun 2006;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 7 Tahun 2007;
12. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nomor : 1 Tahun 2003;

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN  
PERTAMA

Memberikan Hak Milik atas sebidang tanah yang dikuasai langsung oleh Negara seluas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi), dengan bentuk dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 31-01-2008 Nomor : 379/2008 NIB.10.10.21.08.01910, terletak di Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, kepada :

- Nama : MARISON PARDEDE
- Tempat/ Tgl. Lahir : Balige, 27-06-1972
- Pekerjaan : Karyawan
- Alamat : K.H. Ahmad Dahlan No.14 RT.002/RW.001, Kelurahan Kramat Pela, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Timur.

Dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

1. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena Pemberian Hak Milik ini, maupun segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak;
2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya;
3. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan;
4. Penerima hak diwajibkan membayar Uang Pemasukan kepada Negara selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal keputusan ini sebesar Rp.115.000,- (seratus lima belas ribu rupiah) melalui Bendaharawan Khusus Penerima Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong dan dimasukkan dalam Rekening Kas Negara Mata Anggaran Nomor : 56.01.0545, dengan perincian sebagai berikut :
  - 2 % (LT x NJOP - NPTTKUP)
  - 2 % (250 x 103.000 - 20.000.000)
  - 2 % (25.750.000 - 20.000.000)
  - 2% (5.750.000)
  - = Rp.115.000,-

KEDUA .....



- D. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 08-05-1995 yang diketahui Kepala Desa dan Camat Gunung Sindur, TOU SUIJ HOK (SUKARNA) telah meninggal dunia pada tanggal 14-09-1979 dan meninggalkan 9 (sembilan) orang ahli waris yaitu NIPIN, DUDUNG, ATNAWATI, NANI USMAN, LELAWATI, BONI, FITNA GUNAWAN, KAIBUN dan MARIA, kemudian berdasarkan Surat Kuasa Waris tanggal 08-05-1995 para ahli waris tersebut di atas memberikan kuasa kepada NIPIN untuk mengadakan penisahan dan pembagian harta warisan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 1846/122/Gunung Sindur/1995 tanggal 02-06-1995 yang dibuat oleh dan dihadapan MUHAMAD ADAM, SH PPAT di Bogor, dimana salah seorang ahli waris bernama MARIA menerima pembagian harta peninggalan berupa tanah seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$ ;
- E. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 06-12-2007 Nomor : 34/2007 yang dibuat oleh dan dihadapan RINI YULIANTI, SH PPAT oleh Ny. MARIA (MARIAH) tanah tersebut dialihkan/ dijual kepada MARISON PARDEDE (pemohon).
- F. Bahwa mengingat tanah tersebut pada huruf B di atas statusnya adalah tanah Negara karena ketentuan Undang-Undang Nomor : Tahun 1960 Pasal 21 ayat 3, maka Akta Jual Beli tanggal 06-12-2007 Nomor : 34/2007 dianggap sebagai bukti peralihan garapan atas tanah yang bersangkutan dan pembeli (pemohon) sebagai pihak yang menguasai tanah tersebut dengan itikad baik belum mendapat perlindungan hukum serta mempunyai prioritas untuk mendapatkan sesuatu hak;
- G. Bahwa terhadap tanah yang dimohon tidak terdapat kepentingan orang lain dan kepentingan umum, tidak terdapat sengketa baik batas-batasnya maupun penguasaannya, belum pernah dioper alih garapannya kepada pihak lain dan belum pernah disertipikatkan, sesuai dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari pemohon yang diketahui Kepala Desa Gunung Sindur tanggal 07-05-2008 dan Surat Pernyataan Penguasaan Pemilikan dan Penguasaan Tanah yang diketahui Sekretaris Desa Gunung Sindur tanggal 31-03-2008;
- H. Bahwa tanah yang dimohon telah dikuasai oleh pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik sebagaimana diuraikan/ dituangkan dalam Risalah Panitia "A" tanggal 09-05-2008 Nomor : 310.1-52/PAN'A"IV/2008;
1. Bahwa berdasarkan Risalah Pengaturan dan Penataan Pertanahan Dalam Rangka Pemberian Hak Ditinjau dari Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah tanggal 07-04-2008 Nomor : 410/59/PH/2008, penggunaan tanah saat ini masih merupakan kebun campuran, rencana penggunaan tanah untuk Rumah Tinggal, Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Pengembangan Perkotaan (Perda Nomor: 17 Tahun 2000), sehingga terhadap permohonan tersebut dapat dipertimbangkan;
- J. Bahwa permohonan atas tanah dimaksud dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan dengan ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Surat Keputusan ini;

MENINGGAT .....

- KEDUA : Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat, penerima hak harus mendaftarkan hak yang diperolehnya selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak dilunasinya kewajiban sebagaimana tersebut pada Diktum PERTAMA angka 4 dengan memperlihatkan asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan serta menyerahkan fotocopynya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- KETIGA : Hak Milik ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong;
- KEEMPAT : Keputusan Pemberian Hak Milik ini dengan sendirinya menjadi batal apabila penerima hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan dimaksud dalam Diktum PERTAMA dan Diktum KEDUA;
- KELIMA : Penerima Hak setelah mendapatkan sertifikat Hak Milik agar segera melaksanakan pembangunan fisik dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pemerintah Kabupaten Bogor;
- KEENAM : Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan Pemberian Hak Milik ini, penerima hak dianggap memilih tempat kedudukan tetap (domisili) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- KETUJUH : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/ kesalahan dalam penetapannya keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya;

DITETAPKAN DI : CIBINONG

PADA TANGGAL : 19-06-2008



Drs. KHAI DIR YUSUF, MBA

NIP. 010 102 656

KEPADA :

Yth. Sdr. RATIH NOVIANTI

Bertindak untuk dan atas nama

MARISON PARDEDE

di Griya Bintaro Indah Blok FF.1 Nomor : 7 Bekasi.

**Keterangan :**

1. Luas tanah yang diberikan 250 M<sup>2</sup>
2. Uang Pemasukan kepada Negara Rp.115.000,-

**Tembusan :** Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta
2. Gubernur Jawa Barat di Bandung
3. Kepala Biro Keuangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta.
4. Kepala Biro Umum Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta;
5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat di Bandung;
6. Bupati Kabupaten Bogor di Cibinong;
7. Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara di Bogor
8. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di Cibinong;
9. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong.

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



## SERTIPIKAT

HAK : M i l i k No. 600

PROPINSI : Jawa Barat

KABUPATEN / KOTA : B o g o r

KECAMATAN : Gunung Sindur


DESA / KELURAHAN : Gunung Sindur

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTA  
B o g o r

DAFTAR ISIAN 307  
No. -  
DAFTAR ISIAN 208  
No. 40592 / 2008

1	0	.	1	0	.	2	1	.	0	8	.	1	.	0	0	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTARAN - PERTAMA

<p>a) HAK: M i l i k                  No. 600                  Desa / Kel. Gunung Sindur                  Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>D) NAMA PEMEGANG HAK                  MARISON PARDEDE                  Tanggal lahir / akta pendirian                  27-06-1972</p>
<p>b) NIB: 10.10.21.08.01910                  Letak Tanah</p>	
<p>c) ASAL HAK                  1. Konversi                  2. Pemberian hak Milik                  3. Pemecahan / Pemicahan /                  Penggabungan bidang</p>	<p>g) PEMBUKUAN                  Bogor 18 JUL 2008                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kota                  Bogor</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN                  1. Daftar Isian 202                  Tgl.                  No.</p>	<p><u>Drs. KHAI DIR YUSUF, MBA</u>                  NIP. 010.102.656</p>
<p>2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten Bogor                  Tgl. 19-06-2008                  No. 84-310.1-32-9-2008                  3. Permohonan Pemecahan /                  Pemicahan / Penggabungan bidang                  Tgl.                  No.</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT                  Bogor 18 JUL 2008                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kota                  Bogor</p>
<p>c) SURAT UKUR                  Tgl. 23-06-2008                  No. 294/Gunung Sindur/2008                  Luas. 250 M2. ( Dua Ratus                  Lima Puluh Meter                  Persegi ).</p>	<p>  <u>Drs. KHAI DIR YUSUF, MBA</u>                  NIP. 010.102.656</p>
<p>i) PENUNJUK                  - Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.</p>	

10.10.21.08.1.00600

DAFTAR ISIAN 207

NIB : 10.10.21.08.01910

## SURAT UKUR

Nomor : 294/Gunung Sindur / 2008

### SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Barat

Kabupaten / Kota : Bogor

Kecamatan : Gunung Sindur

Desa / Kelurahan : Gunung Sindur

Peta : PBT No. 379/2008 ( Desa Gunung Sindur ) Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 1 Kotak : G/3

Keadaan Tanah : Sebidang tanah darat / kosong

Tanda-tanda batas : Pilar

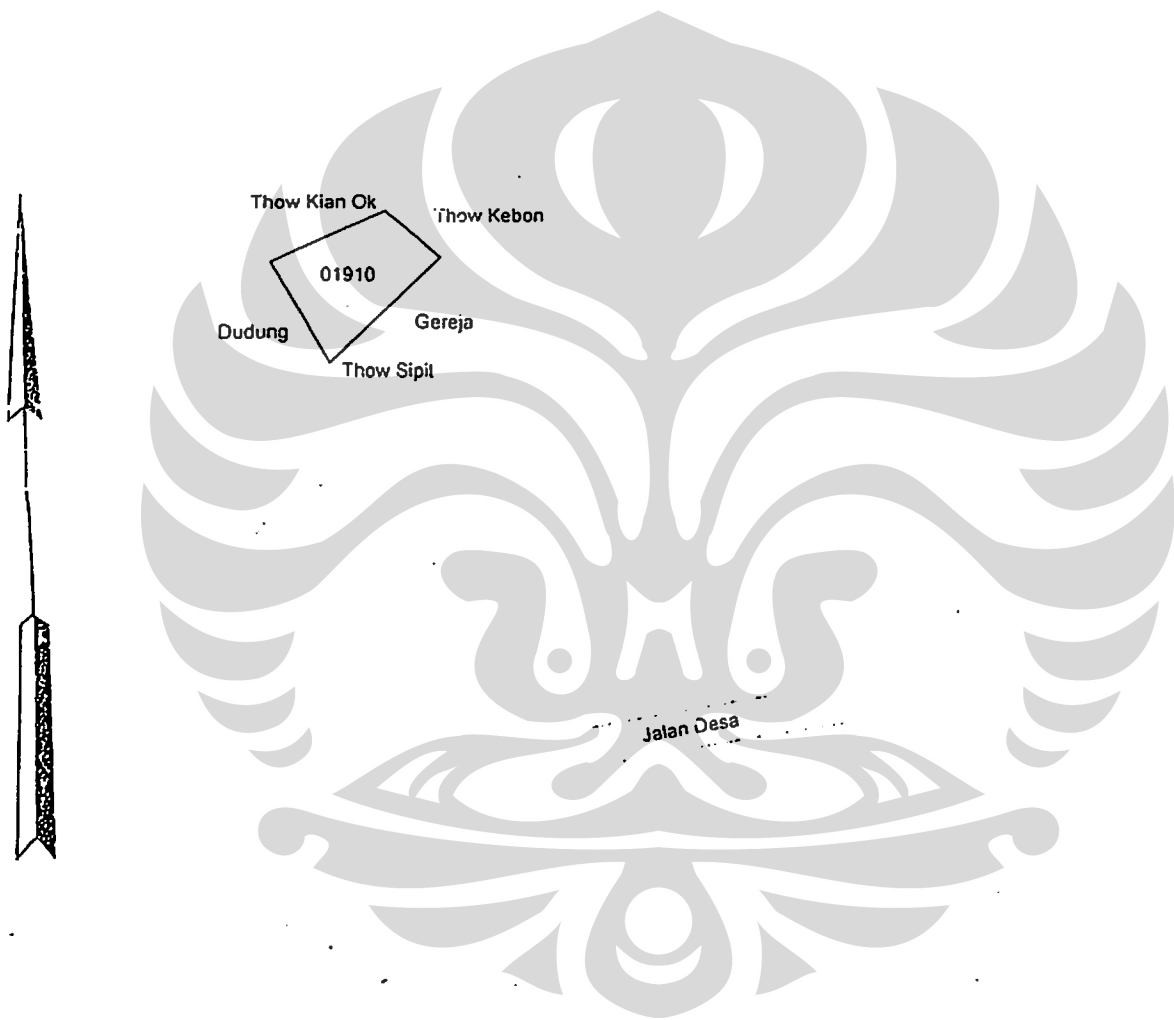
Luas : 250 M<sup>2</sup> ( Dua ratus lima puluh meter persegi )

Pentunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh :

Marison Pardede



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN : \_\_\_\_\_ batas tanah ini

al lain - lain : Surat ukur ini berasal dari Tanah Negara berdasarkan SK. No. 84-310.1-32-9-2008 Tgl.

Pemohon : Marison Pardede

.....

Daftar Isian 302 tgl. 07 - 12 - 2007 No. 32484

Daftar Isian 307 tgl. 23 - 06 - 2008 No. 34811

Tanggal Penomoran Surat Ukur

UNTUK SERTIPIKAT

Bogor, Tgl. 23 - 06 - 2008

B O G O R 18 JUL 2008

Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan



Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kota

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kota  
Bogor

ttd

Drs. KHADIR YUSUF, MBA

Ir. IWAN NUZIRWAN A

NIP. 010 102 656

NIP. 010 171 864

Lihat surat ukur Pemisahan  
Penggabungan  
Pengganti

Nomor :

Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor :

Nomor hak :