



**Pelaksanaan Pelayanan Administrasi Pertanahan  
di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang**

**Jurnal**

**Disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan  
Pendidikan Strata 1**

**Departemen Politik dan Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Diponegoro**

**Penyusun**

**Nama : Arifha Qurrata A'yun**

**NIM : 14010115120052**

**DEPARTEMEN POLITIK DAN PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2019**

# PELAKSANAAN PELAYANAN ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK KOTA SEMARANG

*Oleh: Arifha Qurrata A'yun dan Drs. Turtiantoro, M.Si*

Departemen Politik dan Pemerintahan  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro  
[turtiantoro@yahoo.com](mailto:turtiantoro@yahoo.com)  
[arifahqurrataayun@gmail.com](mailto:arifahqurrataayun@gmail.com)

## Abstrak

Semua orang berlomba-lomba ingin menguasai baik itu ilmu pendidikan atau ilmu kesehatan atau dapat pula berupa ilmu sosial dan ilmu politik. Maka jika dikenalkan berbagai macam ilmu, banyak dari masyarakat atau orang-orang yang akan memperebutkan hal-hal itu. Lalu masyarakat mengenal suatu bidang ilmu mengenai administrasi kependudukan atau jika dieratkan dengan ilmu politik sangatlah berkaitan erat. Maka dalam skripsi saya, saya akan menulis tentang suatu ilmu yang mempelajari lebih dalam tentang bidang pelayanan yang ada di sebuah instansi resmi negara yaitu bidang ilmu yang tersimpan di sebuah Kecamatan Banyumanik yang ilmunya berkenaan tentang ilmu pencatatan yang sangatlah mengurus atau melayani urusan tentang kewarganegaraan setiap masyarakat yang hidup di wilayah Banyumanik. Tahapan-tahapan yang dapat dilakukan dalam mengurus Administrasi Pertanahan dimulai dari Surat Keterangan Hak Waris (SKHW), yang tinggal menuju Pemerintah Kota setempat untuk mendapatkan Fatwa Waris yang dikeluarkan dan disahkan oleh Bagian Pemerintahan atau dinas yang berwenang. Lalu tahapan mengurus Surat Hibah, Surat Jual Beli Peminjaman Hak Atas Tanah/Bangunan dan yang terakhir Surat Keterangan Tidak Sengketa yang Sudah terdaftar dan berkas diperiksa kelengkapannya, akan ada peninjauan lokasi dan pengukuran tanah oleh pegawai kantor itu. Kantor pertanahan kemudian akan menerbitkan gambar dan surat ukur tanah untuk disahkan. Proses Pelaksanaan Administrasi Pertanahan Kantor Kecamatan Banyumanik Kota Semarang masih dapat dikatakan berhasil dalam hal adanya proses pendaftaran tanah yang sesuai atau selaras dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA) serta peraturan pelaksana lainnya. Hambatan Administrasi Pertanahan disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, menjadi salah satu kendala bagi masyarakat khususnya masyarakat di daerah Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.

Key Words : Administrasi Kependudukan, Administrasi Pertanahan, Pendaftaran Tanah

## **Abstract**

Everyone competes to master either education or health sciences or it can be social science and political science. So if various kinds of knowledge are introduced, many people or people will fight over those things. Then the public knows a field of population administration or if it is tightened with political science it is very closely related. So in my thesis, I will write about a science that studies more deeply about the field of service that is in an official state agency, namely the field of science stored in a Banyumanik District whose knowledge regarding the science of recording is very concerned with or serves the affairs of citizenship about each community who lives in the Banyumanik region. The stages that can be carried out in managing Land Administration starts from the Certificate of Inheritance Rights (SKHW), which lives to the local city government to get the Wari Fatwa issued and approved by the Government Section or authorized service. Then the stages of taking care of the Grant Letter, Letter of Sale and Purchase of Transfer of Land / Building Rights and finally the Certificate of No Dispute After being registered and the files are checked for completeness, there will be a review of the location and measurement of land by the office employee. The land office will then issue a picture and a land measurement letter to be ratified. The Land Administration Implementation Process of the Banyumanik District Office in Semarang can still be said to be successful in terms of a land registration process that is in accordance with Law No. 5 of 1960 (LoGA) and implementing regulations others. The obstacle to Land Administration is caused by various factors that greatly influence the Community's Assumption Factor The Cost Expensive To Implement Land Registration, is one of the obstacles for the community, especially the community in the Banyumanik Sub-district of Semarang City.

Key Words: Population Administration, Land Administration, Land Registration

## I. PENDAHULUAN

Di zaman yang telah modern ini mengenal suatu ilmu pengetahuan sangatlah bermekaran karena banyak dari semua orang ingin mendapatkan semua ilmu yang berguna yang bisa dimanfaatkan untuk perkembangan zaman sekarang. Semua orang berlomba-lomba ingin menguasai baik itu ilmu pendidikan atau ilmu kesehatan atau dapat pula berupailmu sosial dan ilmu politik. Maka jika dikenalkan berbagai macam ilmu, banyak dari masyarakat atau orang-orang yang akan memperebutkan hal-hal itu.

Lalu masyarakat mengenal suatu bidang ilmu mengenai administrasi kependudukan atau jika dieratkan dengan ilmu politik sangatlah berkaitan erat. Maka dalam skripsi saya, saya akan menulis tentang suatu ilmu yang mempelajari lebih dalam tentang bidang pelayanan yang ada di sebuah instansi resmi negara yaitu bidang ilmu yang tersimpan di sebuah Kecamatan Banyumanik yang ilmunya berkenaan tentang ilmu pencatatan yang sangatlah mengurus atau melayani urusan tentang kewarganegaraan setiap masyarakat yang hidup di wilayah Banyumanik. Salah satunya pelayanan tentang indeks Kepuasan Masyarakat yang berkenaan dengan Layanan Pertanahan yang khususnya memberi pengetahuan yang baik dan akurat mengenai surat keterangan

waris sehingga akan mendapat pengetahuan yang luas tentang hal-hal yang diwariskan.

Hidup Tanpa Memiliki Tanah Bagi Makan Tanpa Nasi". Ungkapan tersebut dapat dimaknai sebagai ungkapan "asal omong atau asal bunyi" karena dinilai tidak mengandung makna apapun. Bagi sekelompok orang tertentu, hidup tanpa memiliki tanah seperti halnya makan dan harus nasi bukanlah persoalan hidup. Bagi kelompok ini, yang penting bukanlah memiliki tanahnya, namun ada tanah yang dapat disewa dari pemiliknya atau ada tanah kosong tanpa peduli siapa yang mempunyai dan dapat digunakan untuk mendirikan bangunan tempat tinggal atau tempat kegiatan usaha. Bagi kelompok ini juga merasa tidak perlu memiliki tanah namun cukup ada bangunan yang dapat digunakan untuk tempat tinggal atau tempat kegiatan usaha sehingga mereka dapat menjaga keberlangsungan hidup. Pandangan demikian hanya dianut oleh sebagian kecil umat manusia karena gaya hidup yang nomaden atau karena sikap pesimis terhadap hidup atau sebagai bentuk "pembangkangan" terhadap ketidak-mau-tahuan negara terhadap keberadaan mereka atau ketidakhadiran negara dalam kehidupan mereka. Namun

bagi mayoritas manusia, memiliki tanah seperti halnya makan nasi atau bahan pangan yang mengandung karbohidrat merupakan suatu keniscayaan kebutuhan. Memiliki tanah terkait dengan harga diri (nilai sosial), sumber pendapatan (nilai ekonomi), kekuasaan dan hak previlise (nilai politik), dan tempat untuk memuja Sang Pencipta (nilai sakral-budaya). Tidak mempunyai tanah berarti kehilangan harga diri, sumber hidup, kekuasaan, dan tempat penghubung antara manusia dengan Sang Pencipta. Keniscayaan dan kebutuhan memiliki tanah sudah tertanam sudah sedemikian mendalam dalam lintasan sejarah kehidupan manusia. Hal ini ditunjukkan dalam berbagai ungkapan daerah2: "sakdhumuk batok senyari bumi, yen perlu ditohi pati " atau "ango' apoteya tolang ebanding apoteya mata" atau "uissi la pernah merigat" atau "ulos na so boi maribak". Ungkapan-ungkapan ini menggambarkan kedudukan dan fungsi tanah yang begitu sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan sumber penghidupan karena dari tanah mengalir semangat harga diri, kemakmuran, kekuasaan, dan kesakralan. Oleh karenanya, setiap orang berjuang untuk memiliki tanah dan

mempertahkannya. Perjuangan tersebut disertai tekad bulat untuk mengorbankan nyawa daripada menanggung malu atau kehilangan harga karena tidak punya tanah.

Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris, bumi air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan. Pada zaman modern ini, perkembangan ekonomi suatu negara atau bangsa sangat dipengaruhi oleh pengangkutan yang tersedia pada suatu negara atau bangsa yang bersangkutan. Transportasi sebagai dasar untuk pembangunan ekonomi dan perkembangan masyarakat serta pertumbuhan industrialisasi.<sup>1</sup> Untuk mencapai cita-cita tersebut maka secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa :Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka ditetapkan Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah mengatur pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA, yang menentukan, bahwa : (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sebagian orang masih ada yang belum paham tata cara mengurus sertifikat tanah hibah atau warisan. Memang yang sedikit menyulitkan adalah jika nama yang tercantum dalam sertifikat bukan atas nama orang tua atau keluarga melainkan orang lain (penjual).

Sedangkan kelengkapan dokumen otentik lain yang dipegang adalah Akta Jual Beli atau AJB, yang ditandatangani oleh orang tua. Pengetahuan tentang bagaimana tahap yang benar dalam mengurus balik nama sertifikat cukup jarang diketahui masyarakat.

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai sarana, tidak jarang menimbulkan korban di pihak pemegang hak atas tanah. Hasil “penggusuran” itu

dapat dilihat dalam bentuk lahir yang mengesankan, tetapi jarang yang bersedia memerhatikan nasib bekas pemegang hak. Tampaknya lebih mudah untuk menyerahkan nasib mereka kepada takdir ketimbang berupaya untuk memikirkannya, apalagi berempati dengan mereka.

Gagasan tentang membangun tanpa menggusur yang pernah muncul beberapa waktu yang lalu ada baiknya dikaji ulang dan dikembangkan, dengan harapan dijadikan alternatif untuk memperkecil korban yang dapat terjadi.

Terkait masalah pertanahan ini, penulis mengambil studi kasus di Kecamatan Banyumanik sebagai tempat untuk mengumpulkan berbagai data mengenai penjabaran dari sisi layanan pertanahan. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Pelaksanaan Pelayanan Pertanahan di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses administrasi pelayanan pertanahan yang ada di Kecamatan Banyumanik?
2. Bagaimana hambatan-hambatan yang dihadapi oleh masyarakat dalam pengurusan administrasi pertanahan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui atau memberi gambaran tentang proses administrasi pelayanan pertanahan yang ada di kecamatan Banyumanik.
2. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi oleh masyarakat dalam mengurus administrasi pertanahan di kecamatan Banyumanik.

## **II. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **2.1 Tahapan yang dapat dilakukan dalam mengurus Surat Keterangan Hak Waris (SKHW)**

1. Perhatikan dokumen prasyarat yang digunakan untuk registrasi SKHW di kantor kelurahan  
Sebelum mendaftar SKHW, siapkan dulu berkas surat keterangan ahli waris dari kelurahan dilengkapi dengan dokumen fotocopy KK dan KTP semua ahli waris, fotocopy Surat Nikah orang tua di legalisir oleh KUA setempat (jika yang mengurus anak), dan surat kematian dari kelurahan.
2. Membuat surat pengantar dan surat keterangan waris  
Surat pengantar dapat dibuat setelah semua dokumen lengkap. RT dan RW akan membuat surat pengantar dan Surat Keterangan Waris bermaterai

minimal 6.000 yang ditanda tangani para ahli waris dan diketahui serta di tanda tangani oleh para saksi yaitu Ketua RT / RW setempat.

3. Pengajuan pemohon ke kantor kelurahan ke bagian pelayanan umum  
Dengan persyaratan dokumen yang telah ditentukan diatas, pemohon hanya perlu datang ke Kantor Kelurahan ke Bagian Pelayanan Umum. Disana kelengkapan formulir telah disediakan dan bisa dibawa kerumah terlebih dahulu untuk dilengkapi jika ada syarat yang belum siap dikumpulkan.
4. Mendapatkan fatwa waris  
Apabila Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) dan pernyataan dua orang saksi telah selesai dibuat, selanjutnya tinggal menuju Pemerintah Kota setempat untuk mendapatkan Fatwa Waris yang dikeluarkan dan disahkan oleh Bagian Pemerintahan atau dinas yang berwenang.
5. Jangka waktu proses dan biaya  
Jangka waktu proses dan besar biaya yang diperlukan, proses pengadilan berpijak pada asas peradilan yaitu cepat, sederhana, dan biaya ringan.  
Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1998 tentang Penyelesaian Perkara maka segala jenis perkara yang berada di Pengadilan harus sudah diputus atau

diselesaikan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan.

Mengenai biaya, pemohon hanya akan dikenakan biaya administrasi ketika mendaftarkan permohonan serta biaya perkara di Pengadilan. Nominal biaya perkara tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 90 ayat (2) UU Peradilan Agama ditentukan oleh Mahkamah Agung.

Biaya perkara berdasarkan ketentuan Pasal 90 ayat (1) UU Peradilan Agama meliputi:

- a. Biaya materai dan biaya kepaniteraan
  - b. Biaya untuk para saksi, saksi ahli, penerjemah
  - c. Biaya pengambilan sumpah yang diperlukan dalam perkara tersebut
  - d. Biaya yang diperlukan untuk melakukan pemeriksaan setempat dan tindakan-tindakan lain yang diperlukan pengadilan dalam perkara tersebut
  - e. Biaya pemanggilan, pemberitahuan, dan lain-lain atas perintah pengadilan yang terkait dengan perkara tersebut
- PT. Solusi Finansialku Indonesia (ID)

Jika ada kelengkapan dokumen yang hilang

Jika ada salah satu dokumen yang hilang, maka sebelum mengurus lebih lanjut pihak pemohon harus melapor dan membuat surat kehilangan pada polisi. Selain untuk melanjutkan proses

administratif, surat kehilangan juga sangat penting agar dokumen tidak disalahgunakan pihak lain.

## **2.2 Tahapan yang Dapat dilakukan dalam Mengurus Surat Hibah**

Berikut tata cara hibah berdasarkan KUH Perdata:

1. Semua orang boleh memberikan dan menerima hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak mampu untuk itu. Anak-anak di bawah umur juga tidak boleh menghibahkan sesuatu kecuali dalam hal yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu KUH Perdata
2. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris
3. Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah
4. Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Hibah kepada anak-anak di bawah umur yang masih di bawah perwalian atau kepada orang yang



ada di bawah pengampunan, harus diterima oleh wali atau pengampunya yang telah diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

### **2.3 Tahapan yang Dapat dilakukan dalam Mengurus Surat Jual Beli Pemindahan Hak atas Tanah/Bangunan**

#### **Akta Jual Beli Tanah**

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dengan demikian, langkah pertama sebelum anda membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

PPAT memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jika PPAT berkantor di Jakarta Timur, ia hanya bisa membuat akta PPAT untuk wilayah Jakarta Timur saja. Demikian juga jika berkantor di Kota Bekasi, maka PPAT tersebut hanya bisa membuat akta untuk objek yang ada di kota Bekasi saja.

Sebelum dilakukan jual beli PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

#### **Pemeriksaan Sertifikat dan PBB**

Umumnya, langkah pertama yang dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan

sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan.

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Pemeriksaan STTS PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

#### Persetujuan Suami atau Istri

Hal lain yang perlu dipastikan sebelum menandatangani AJB adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Dalam suatu pernikahan, akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami dan istri. Begitu pula dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam pernikahan, penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan

dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus. Dalam hal ini, suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani AJB.

Dalam hal suami atau istri penjual telah meninggal, keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, anak-anak yang lahir dari pernikahan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam AJB sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

#### Jika Suami atau Istri Tidak Bisa Menandatangani AJB

Ikatan tali pernikahan menyebabkan terjadinya percampuran harta antara suami dan istri, sepanjang tidak ada perjanjian kawin. Oleh sebab itu, dalam hal menjual diperlukan persetujuan suami atau istri. Jika suami atau istri karena sesuatu dan lain hal tidak bisa ikut hadir pada saat penandatanganan AJB, wajib ada surat persetujuan menjual yang dibuat di hadapan notaris, minimal surat persetujuan tersebut dilegalisasi.

Akan tetapi, jika ada perjanjian kawin yang menyatakan pemisahan harta, tidak diperlukan persetujuan suami atau istri.

Sebab lainnya adalah harta yang diperoleh sebelum pernikahan tidak termasuk harga gono gini. Untuk menentukan objek jual beli ini merupakan harga gono gini atau bukan. Hal tersebut dapat dilihat dengan membandingkan tanggal pernikahan dengan tanggal diperolehnya objek jual beli. Jika tanah dan bangunan diperoleh sebelum tanggal pernikahan atau sesudah perceraian, harta tersebut bukan merupakan harta gono gini.

#### Komponen Biaya Dalam AJB

Selain harga jual beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa PPAT yang umumnya ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli.

#### Penandatanganan AJB

Setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke PPAT

untuk menandatangani AJB. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan PPAT dan biasanya disaksikan oleh dua orang saksi yang juga turut menandatangani AJB. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan.

#### Balik Nama

Setelah penandatanganan AJB dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor pertanahan oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan.

Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani. Adapun, berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, Kartu Tanda Penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

#### Dokumen yang Perlu Disiapkan Oleh Penjual

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami atau istri;

- b. Fotokopi Kartu Keluarga;
- c. Fotokopi Akta Nikah;
- d. Asli Sertifikat Tanah;
- e. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- f. Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam AJB);
- g. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami atau istri telah meninggal;
- h. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami atau istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.

Dokumen yang Perlu Disiapkan Oleh Pembeli

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK);
- c. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah;
- d. Fotokopi NPWP.

Perhatikan Rangkaian Syarat dan Prosedur

Ikuti seluruh proses dan persyaratannya dengan baik untuk mempermudah proses mengurus surat perjanjian jual beli tanah. Bukan perkara singkat, namun cukup mudah untuk diikuti. Untuk itu, Anda

perlu waspada dan jeli. Jika ada yang membuat ragu, jangan sungkan untuk bertanya kepada petugas yang berwenang.

#### **2.4 Tahapan yang Dapat dilakukan dalam Mengurus Surat Keterangan Tidak Sengketa**

Bisa disimak langkahnya berikut ini:

Siapkan dokumen pribadi yang diperlukan, yakni kartu tanda penduduk pemilik tanah, akta perkawinan (jika ada), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan kartu keluarga

- a. Bukti bayar Pajak Bumi dan Bangunan
- b. Lembar Izin Mendirikan Bangunan
- c. Surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan
- d. Surat keterangan tidak ada sengketa tanah dari kelurahan
- e. Surat bukti kepemilikan atas tanah baik girik atau lainnya

Setelah semua dokumen dan berkas terkumpul, saatnya ke kantor pertanahan setempat. Di sana, kita harus mendaftar dulu.

Sesudah terdaftar dan berkas diperiksa kelengkapannya, akan ada peninjauan lokasi dan pengukuran tanah oleh pegawai kantor itu. Kantor pertanahan kemudian

akan menerbitkan gambar dan surat ukur tanah untuk disahkan.

Lalu, kantor pertanahan akan mengumumkan ihwal kepemilikan tanah itu di kantornya dan di kelurahan setempat. Jika ada yang keberatan, akan diurus oleh kantor pertanahan.

Sertifikat baru akan diterbitkan jika tak ada keberatan dan segala persyaratan terpenuhi. Proses ini bisa memakan waktu 1-2 bulan, tergantung proses di lapangan.

## **2.5 Hambatan-Hambatan yang Dihadapi oleh Masyarakat dalam Pengurusan Administrasi Pertanahan**

Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Administrasi Pertanahan khususnya yang dihadapi oleh masyarakat :

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan Administrasi Pertanahan

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila

Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

Adanya NBPHTB maka masyarakat wajib membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Kecamatan Banyumanik Kota Semarang ditambah dengan BPHTB.

- b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

1. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke Kantor Banyumanik Kota Semarang, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah

- dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
2. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan
  - c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah  
Kegiatan Administrasi Pertanahan sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku. Selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang Administrasi Pertanahan, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.
  - d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat

- Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.
- e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat Masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif  
Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Kesimpulan**

1. Proses Pelaksanaan Administrasi Pertanahan Kantor Kecamatan Banyumanik Kota Semarang masih dapat dikatakan berhasil dalam hal adanya proses pendaftaran tanah yang sesuai atau selaras dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA) serta peraturan pelaksana lainnya. Berdasarkan bukti dokumen

yang penulis peroleh yakni bahan hukum tahapan Administrasi Pertanahan yang telah dilakukan.

2. Hambatan Administrasi Pertanahan disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, dan Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, dan Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif menjadi suatu kendala tersendiri bagi masyarakat khususnya masyarakat di daerah Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.

### **2. Saran**

Setelah memperhatikan bahasan diatas, maka saran dari peneliti yakni :

1. Sangatlah diharapkan untuk Kantor Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan-hambatan dalam hal Administrasi Pertanahan kearah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau

batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.

2. Untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang Administrasi Pertanahan karena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Administrasi Pertanahan dan juga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum kepastian hak atas tanah, sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat.

## DAFTAR PUSTAKA

Bonnie Setiawan, Erpan Faryadi, Dianto Bachriadi, 1997, *Reformasi Agraria Perubahan Politik, sengketa dan Agenda Pembaruan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI

Dayat Limbong, Oloan Sitorus, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia

[Journal.upgris.ac.id/index.php/civis/article/download/1902/1514](http://journal.upgris.ac.id/index.php/civis/article/download/1902/1514)

[Jurnalpolitik.ui.ac.id/index.php/jp/article/download/49/31](http://jurnalpolitik.ui.ac.id/index.php/jp/article/download/49/31)

Santoso, S.H., M.H., Dr. Urip, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cimanggis: Kencana

Sumardjono, SH. MCL. MPA, Prof. Dr. Maria S.W, 2005, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas

Sumardjono, SH. MCL. MPA., Prof. Dr. Maria S.W., 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Buku Kompas

<http://e-journal.uajy.ac.id/11196/1/Jurnal.pdf>

[http://eprints.undip.ac.id/61847/3/BAB\\_II.pdf](http://eprints.undip.ac.id/61847/3/BAB_II.pdf)

Kondisi Pelayanan Fasilitas Sosial Kecamatan Banyumanik Semarang Berdasarkan Persepsi Penduduk Tugas Akhir ([https://docplayer.info/208902 - Kondisi-pelayanan-fasilitas-sosial-kecamatan-banyumanik-semarang-berdasarkan-persepsi-penduduk-tugas-akhir.html](https://docplayer.info/208902-Kondisi-pelayanan-fasilitas-sosial-kecamatan-banyumanik-semarang-berdasarkan-persepsi-penduduk-tugas-akhir.html), diakses pada 18 Februari 2018).

Ini Syarat-Syarat untuk Menghibahkan Tanah (<https://economy.okezone.com/read/2015/12/22/470/1273072/ini-syarat-syarat-untuk-menghibahkan-tanah>, 15 Januari 2019)



Perbedaan pendaftaran akta dan pendaftaran hak (<https://eleveners.wordpress.com/2010/05/22/perbedaan-pendaftaran-akta-dan-pendaftaran-hak/>, diakses pada 20 Februari 2019).

Perhatikan inilah syarat serta prosedur jual beli tanah dan bangunan (<https://iloveproperty.id/perhatikan-inilah-syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan/>, diakses pada 11 April 2019).

<https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/viewFile/16383/17311>

Efektifitas Pelayanan Administrasi Pertanahan (<https://media.neliti.com/media/publications/198611-efektifitas-pelayanan-administrasi-pertanahan.pdf>, diakses pada 23 Desember 2018).

Hambatan Hukum dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik demi Menjamin (<https://media.neliti.com/media/publications/35157-ID-hambatan-hukum-dalam-pelaksanaan-pendaftaran-tanah-secara-sporadik-demi-menjamin.pdf>, diakses pada 20 Desember 2018).

<https://rechtsvinding.bphn.go.id/artikel/JURNAL%20VOLUME%201%20E-BOOK%203.pdf>

Hukum Administrasi Pertanahan Agraria (<https://waroengkukum.com/>

[2017/03/24/hukum-administrasi-pertanahan-agraria/](https://www.waroengkukum.com/2017/03/24/hukum-administrasi-pertanahan-agraria/), diakses pada 13 November 2018).

Contoh Cara Membuat Surat Keterangan Ahli Waris/ (<https://www.aseparif.id/contoh-cara-membuat-surat-keterangan-ahli-waris/>, diakses pada 12 Desember 2018).

Tata Cara Lengkap Mengurus Surat Perjanjian Jual Beli Tanah (<https://www.cermati.com/artikel/tata-cara-lengkap-mengurus-surat-perjanjian-jual-beli-tanah>, diakses pada 18 Mei 2018).

<https://www.finansialku.com>

Prosedur hibah tanah dan bangunan kepada keluarga (<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51e582b1ad14c/prosedur-hibah-tanah-dan-bangunan-kepada-keluarga>, diakses pada 11 Juni 2018).

Buat menghindari sengketa begini nih cara pengurusan sertifikat tanah (<https://www.moneysmart.id/buat-menghindari-sengketa-begini-nih-cara-pengurusan-sertifikat-tanah/>, diakses pada 18 Mei 2018).

Persyaratan membuat surat keterangan riwayat pemilikan tanah skript untuk tanah bekas garapan hutan (<https://www.pedekik.com/persyaratan-membuat-surat-keterangan-riwayat->

pemilikan-tanah-skrpt-untuk-tanah-bekas-garapan-hutan/, diakses pada 20 April 2018).