

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KARANGANYAR**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

MONICA HAPSARI
C100140243

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KARANGANYAR**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

MONICA HAPSARI
C100140243

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Dr. Shallman, S.H., S.E., M.M., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KARANGANYAR**

Oleh:

MONICA HAPSARI
C100140243

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Kamis, 16 Agustus 2018

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.M., M.Kn
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., MH
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Dr. Nuria Siswi SH, MHum
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.H.)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 6 Agustus 2018

Penulis



Monica Hapsari
C100140243

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KARANGANYAR**

Abstrak

Tujuan obyektif dari pada penelitian ini: (1) Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada kantor BPN Karanganyar. (2) Mengetahui cara masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadic. (3) Untuk mengetahui hambatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kantor BPN Karanganyar. Tujuan subyektif dari pada penelitian ini : (1) Untuk menambah pengetahuan bagi mahasiswa dalam menyelesaikan tugas akhir pada fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. (2) Untuk menambah pandangan, pengetahuan, pemahaman penulis mengenai bagaimana proses pendaftaran tanah secara sporadik pada kantor BPN Karanganyar. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar yang beralamat di Jl. Lawu No.202, Bejen, Kec. Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57716. Metode analisis data yang digunakan penulis yaitu metode analisis kualitatif. Kesimpulan dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaannya. Masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara: masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya, masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT, dan masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis. Faktor-faktor penghambat sebagai berikut: kantor BPN, kantor PPAT, masyarakat. Solusinya yaitu pembentukan Program Panitia Sembilan, diadakan pergantian tugas atau *rolling* tugas, diadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat.

Kata Kunci: *pendaftaran tanah pertama kali, sporadik*

Abstract

Objective objectives of this research: (1) To know the procedures for the implementation of land registration for the first time sporadically at the office of BPN Karanganyar. (2) To know the way people in Karanganyar Regency first register the land sporadically. (3) To know the obstacle of sporadic registration of land first at BPN office of Karanganyar. The subjective objectives of this research: (1) To increase knowledge for students in completing the final task at the faculty of law University of Muhammadiyah Surakarta. (2) To increase the views, knowledge, and understanding of the author on how the sporadic land

registration process at BPN Karanganyar office. The approach method used in this research is empirical juridical approach. In this research use descriptive research type. This research was conducted at the Office of National Land Agency in Karanganyar Regency which is located at Jl. Lawu No.202, Bejen, Kec. Karanganyar, Karanganyar District, Central Java 57716. The method of data analysis used by the writer is qualitative analysis method. The conclusion in this research is the implementation of sporadic land for the first time on land that has not been certified in the Land Office of Karanganyar Regency has been implemented in accordance with the procedures of Government Regulation Number 24 of 1997 and the implementing regulation. The community in Karanganyar Regency conducted the first sporadic land registration through 3 (three) ways such as: the community carried out their own land registration process directly, the community conducted their land registration through PPAT services, and the community conducted its land registration with systematic land registration. The following inhibiting factors are: the BPN office, the PPAT office, the community. The solution is the establishment of Program Committee Sembilan, held the task / rolling task, held counseling-community extension.

Keywords: *Land registration, first time, sporadic*

1. PENDAHULUAN

Manusia tidak dapat terpisahkan dari tanah dan sangat bergantung dengan tanah, karena tanah mempunyai kaitan yang erat secara alami sebagai sumber daya alam yang menyuplai kebutuhan pangan manusia. Dijelaskan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI tahun 1960 No. 104 – TLNRI No.2043 diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Undang-undang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menjelaskan ruang lingkup tentang UUPA yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

UUPA merupakan kebijakan pemerintah berwenang melakukan peralihan penguasaan hak atas tanah kepada masyarakat dan agar dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat dibidang pertanahan sesuai dengan sifat-sifat dari ketentuan tersebut masalah agraria menjadi tugas dari

pemerintah pusat. Kebijaksanaan UUPA d termuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak kepemilikan tanah bagi masyarakat termuat pada Pasal 9 ayat (2) UUPA merupakan realisasi prinsip kenasionalan di bidang agraria yang menyatakan bahwa: *“Tiap WNI, baik pria maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya bagi diri sendiri maupun keluarganya”*. Pelaksanaan Pasal 9 UUPA diciptakan dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.¹

Hak atas tanah sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri dari beberapa hak, yaitu antara lain: (a) hak milik, (b) hak guna-usaha, (c) hak guna-bangunan, (d) hak pakai, (e) hak sewa, (f) hak membuka tanah, (g) hak memungut-hasil hutan, dan (h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Ruang lingkup agraria hanya mengatur salah satu aspek yaitu tentang yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: *“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagian yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”*. Dengan demikian jelas bahwa tanah dengan pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar yang di maksud hak atas tanah adalah hak yang member wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²

¹Maria S.W. Sumardjono, 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, Jakarta, Hal. 28.

²Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal . 2-10

Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyebutkan bahwa 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, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.³

Para ahli pendaftaran tanah menyatakan bahwa dalam mendaftarkan tanah menghadapi banyak masalah, antara lain: (1) Masalah alat pembuktian pemilikan tanah; (2) Masalah belum tersedianya kerangka dasar teknis, peta dasar, terutama peta kadasteral; (3) Masalah birokrasi; dan (4) Masalah administrasi.⁴

Guna mengatasi masalah-masalah tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah G mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997 dan merupakan peraturan pelaksanaan (*law enforcement*) pasal 19 UUPA sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang selama ini menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Pada kenyataannya program keagrariaan dalam pendaftaran tanah sampai sekarang belum dapat diselesaikan secara tuntas, di sisi lain dalam masyarakat madani, kepastian hak-hak atas tanah bagi masyarakat merupakan syarat utama. Hal tersebut sudah terjadi di masyarakat Dusun Lewonara Desa Naraseosia Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur. Mengingat permasalahan pendaftaran tanah terjadi di berbagai wilayah, sehingga memunculkan pertanyaan apakah hal tersebut juga pernah atau sedang dialami di Kabupaten Karanganyar saat ini.

³A.P. Perlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: CV Mandar Maju, hal. 9

⁴Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak", 2016, *Jurnal Hukum*, hal. 6

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut: (1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada kantor BPN Karanganyar? (2) Bagaimana cara masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik? (3) Bagaimana hambatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kantor BPN Karanganyar?

2. METODE

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran yang menjadi ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode sebagai pedoman cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dipahaminya.⁵

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Petanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar yang bealamat di Jl. Lawu No.202, Bejen, Kec. Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57716.

Metode analisis data yang digunakan penulis yaitu metode analisis kualitatif. Dalam hal ini analisis akan di lakukan secara berurutan antara metode analisis domain, analisis teksonomis, dan analisis komponensial.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Kantor BPN Karanganyar

Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik ada empat tahap, tahap pemenuhan syarat-syarat, pelaksanaan pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta penyajian data fisik dan data yuridis dalam daftar umum.

⁵Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 67

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dan perlu mendapat perhatian secara serius dan seksama dalam rangka pengumpulan data dan menentukan status atau pemilikan dan penguasaan atas sebidang tanah.

Pendaftaran hak selesai dilakukan dengan pembukuan data yuridis dan data fisik pada Buku Tanah dan pencatatan pada Surat Ukur. Buku Tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertahanan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan yuridis dan tercantum di dalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data yuridis yang tercantum dalam sertifikat juga memuat pembatasan-pembatasan hak yang ada di dalam buku tanah tersebut. Sertifikat tanah diterbitkan untuk hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf. Sertifikat ditandatangani oleh Kepala kantor Pertahanan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertahanan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam Daftar Umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Informasi tersebut terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak ketiga yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).

3.2 Cara Masyarakat di Kabupaten Karanganyar Melakukan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik

Masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara, yaitu masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya, Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT,

dan Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis.

3.3 Hambatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kantor BPN Karanganyar

Secara garis besar ada tiga hambatan yang ditemui Kantor BPN Kabupaten Karanganyar dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. Tiga hambatan tersebut ditemui di Kantor BPN Kabupaten Karanganyar, hambatan yang ditemui PPAT, dan hambatan dari masyarakat. Ketiga hambatan tersebut dapat dijelaskan berikut ini: hambatan di Kantor BPN Kabupaten Karanganyar, hambatan yang ditemui PPAT, dan hambatan pada masyarakat.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaannya. Sistem pendaftaran tanah yang sekarang dianut oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ada empat tahapan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik, yaitu tahap pemenuhan syarat-syarat, pelaksanaan pendaftaran tanah, penerbitan Sertifikat, serta penyajian data fisik dan data yuridis dalam daftar umum.

Kedua, cara masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. Masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara: (1) Masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya. (2) Masyarakat

melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT. (3) Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis.

Ketiga, faktor penghambat dan solusi pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Karanganyar. Faktor-faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Karanganyar adalah sebagai berikut: (1) Faktor penghambat di Kantor BPN Kabupaten Karanganyar pada sarana yaitu Sistem komputerisasi yang belum sempurna dan kurangnya tenaga teknis operasional. (2) Hambatan yang ditemui PPAT, Hambatan yang dialami Kantor Pertanahan dari pendaftaran tanah secara sporadik melalui PPAT yaitu berkas dari PPAT cenderung lebih banyak bahkan hampir setiap hari ada dan berlangsung secara terus-menerus dan permintaan percepatan pengurusan dari PPAT terkadang membuat Kantor Pertanahan harus berusaha semaksimal mungkin dalam memberikan pelayanan dan penyelesaiannya. (3) Hambatan keterbatasan pengetahuan masyarakat, sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.

Solusi pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Karanganyar adalah sebagai berikut: (1) Pembentukan Program Panitia Sembilan. (2) Diadakan pergantian tugas/*rolling* tugas. (3) diadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat.

4.2 Saran

Pertama, Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar harus lebih meningkatkan kinerja tugasnya untuk memberikan informasi kepada masyarakat baik mengenai informasi pendaftaran tanah maupun memberikan informasi tentang syarat-syarat apa saja yang harus dimiliki oleh pemohon apabila akan melakukan permohonan pendaftaran tanah, sehingga tidak terjadi hambatan dalam permohonan pendaftaran tanah karena syarat-syarat dan bukti yang tidak lengkap.

Kedua, masyarakat diharapkan untuk turut aktif dalam usaha kegiatan pendaftaran tanah agar dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah seperti tujuan dalam UUPA dan tujuan pembangunan nasional serta demi terwujudnya pemerataan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Kabupaten Karanganyar pada khususnya dan wilayah Indonesia pada umumnya.

Ketiga, perlu untuk mengoptimalkan mekanisme kerja dalam lingkungan Kantor Pertanahan agar hambatan-hambatan didalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat diminimalisir.

PERSANTUNAN

Karya ini saya persembahkan kepada: kedua orangtua saya yang tercinta segalanya, untuk dosen-dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, adikku tersayang atas dukungan dan semangatnya, sahabat dan teman-teman semua atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Muljono, Bambang Eko, 2016, Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak, *Jurnal Hukum*.
- Parlindungan, A., 2002, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.
- Soekamto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press
- Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas.