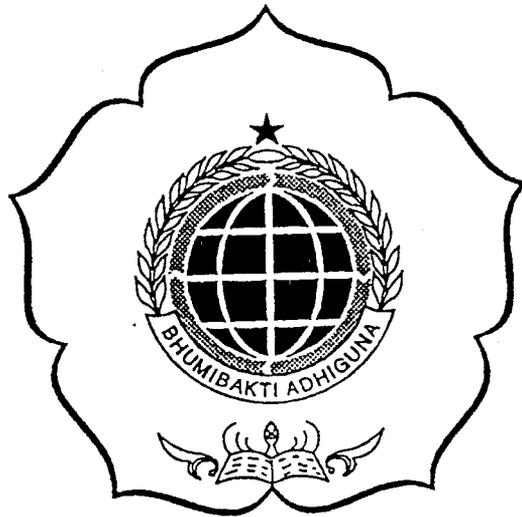


**STUDI MENGENAI PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
MALUKU UTARA**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

ARMAN ANWAR

NIM : 9650970

INTISARI

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat, maka perlu diadakan pensertipikatan tanah melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan saat ini menggunakan PP. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan pensertipikatan tanah agar dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, perlu adanya suatu mekanisme pelayanan yang baik kepada masyarakat sesuai dengan Instruksi MNA/KBPN No. 3 tahun 1998 tentang peningkatan efisiensi pelayanan kepada masyarakat. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara belum dapat melaksanakan pelayanan kepada masyarakat dalam hal pensertipikatan tanah. Dari uraian diatas maka permasalahan yang diambil adalah tentang pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara, serta untuk mengetahui kendala - kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan deskriptif, yaitu menggambarkan tentang pelaksanaan pensertipikatan tanah (khususnya permohonan hak atas tanah negara untuk perorangan), dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah.

Dari data yang dihasilkan, bahwa pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara belum berjalan dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari permohonan yang masuk serta realisasi penyelesaian pensertipikatan tanah mengalami penurunan. Oleh sebab itu, maka perlu adanya dilakukan perubahan-perubahan pelaksanaan pekerjaan yang baik, sehingga masyarakat berminat untuk mensertipikatkan tanahnya.

Dari uraian diatas, maka kesimpulan yang diambil adalah pelaksanaan pensertipikatan belum berjalan dengan baik. Serta kurang minat dan kesadaran masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya. Oleh sebab itu perlu adanya kegiatan-kegiatan penyuluhan kepada masyarakat, dan pelatihan-pelatihan kepada aparat-aparat pelaksana di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara, sehingga akhlak dan profesionalisme dalam melaksanakan tugas di bidang pertanahan dapat berjalan dengan baik dan lancar.

DAFTAR ISI

halaman

LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PERSETUJUAN	ii
LEMBARAN PENGESAHAN	iii
LEMBARAN MOTO	iv
LEMBARAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTI SARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan penelitian	6
2. Kegunaan penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Permohonan hak atas tanah	7
2. Pengertian pemberian hak atas tanah	8
3. Terciptanya hak atas tanah	8
4. Tahap proses permohonan hak	10
5. Yang berhak bermohon	11
6. Permohonan diajukan kepada pejabat yang berwenang	11
7. Hak yang boleh dimohon	14
8. Tahap proses permohonan	15
B. Kerangka Pemikiran	16
C. Anggapan Dasar	19
BAB III METODE PENELITIAN	20
A. Daerah Penelitian	20
B. Objek Penelitian	20
C. Jenis Data	21
1. Data primer	21
2. Data sekunder	21
D. Teknik Pengumpulan Data	22
1. Wawancara	22
2. Dokumentasi	22

3. Keputakaan	22
E. Teknik Analisa Data	23
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	25
A. Keadaan Fisik Wilayah	25
1. Letak geografis	25
2. Luas wilayah administrasi	26
3. Iklim.....	27
4. Penggunaan Tanah	27
5. Penduduk	28
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara....	30
1. Keadaan umum	30
2. Tata keraja	31
3. Struktur pegawai	31
4. Sarana dan prasarana	33
BAB V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA	35
A. Penyajian Data	35
1. Pelaksanaan tugas seksi pengurusan hak-hak atas tanah	35
2. Prosedur permohonan hak milik atas tanah negara	36
3. Jangka waktu penyelesaian permohonan hak milik sampai dengan penerbitan sertipikat.....	41
4. Permohonan hak milik atas tanah negara untuk perorangan yang masuk serta penyelesaiannya	430
B. Analisa Data	43
BAB VI PENUTUP	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pembangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 jo. Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Tugas utama Badan Pertanahan Nasional adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan

Tanah, Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Pada Pasal 19 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 jo Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 disebutkan bahwa, Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pertanahan Nasional di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah. Selanjutnya Pasal 20 menyatakan bahwa, dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyelenggarakan fungsi :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah ;
- b. Mengadministrasikan pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah ;
- c. Memberikan tanda bukti atas tanah dan tanda bukti pembebanan hak atas tanah ;
- d. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

Sebelum dibentuk Badan Pertanahan Nasional, pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Maluku Utara diselenggarakan oleh Kantor Agraria Kabupaten Maluku Utara. Kemudian dengan dibentuknya Badan Pertanahan Nasional, pensertipikatan tanah di Kabupaten Maluku Utara diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara.

Dalam pelaksanaannya bentuk dan cara - cara dalam merangsang minat masyarakat untuk mensertipikatan tanahnya lebih disempurnakan lagi, misalnya melalui

komprehensif dan memberi kepastian mengenai tempat pelayanan, waktu penyelesaian dan biaya pelayanan. Kesemuanya mencerminkan adanya keterbukaan, kesederhanaan, kepastian, keadilan, keamanan dan kenyamanan dalam pelaksanaan semua jenis pelayanan kepada masyarakat. Adanya keterbukaan ini diharapkan akan memacu peningkatan pelayanan kepada masyarakat bagi para pelaksana / aparatur Badan Pertanahan Nasional dan peran besar masyarakat untuk mengontrol jalannya proses pekerjaan dan apabila kurang puas pelayanan yang diberikan, masyarakat pemohon diberikan kesempatan atau dapat mengajukan kotak pengaduan dan saran di tiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara belum dapat melaksanakan Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 mengenai pelayanan masyarakat dan memberi kepastian mengenai tempat pelayanan maupun waktu penyelesaian pelayanan dengan baik. Hal ini disebabkan karena kurangnya sumber daya manusia, sarana dan prasarana yang tidak memadai sehingga dalam pelayanan pensertipikatan tanah belum dapat diselesaikan melalui loket dan belum dapat diselesaikan dalam waktu yang telah ditentukan berhubung karena penyelesaian pelayanan masih dilaksanakan secara manual.

Sehubungan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Lebih lanjut dalam ayat (2) disebutkan bahwa, pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan Tanah ;
- b. Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah dan Peralihan Hak-hak tersebut ;
- c. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai realisasi dari Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dari uraian tersebut, maka penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian dengan judul :

**“STUDI MENGENAI PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALUKU UTARA”.**

B. Rumusan Masalah

Pensertipikatan Tanah yang dilaksanakan pada masa sebelum dan sesudah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 jo Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 terdapat perbedaan, antara lain dilihat dari kelembagaan dan tata cara pelaksanaannya. Dari kelembagaan, pelaksanaan pensertipikatan tanah sebelum Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 diselenggarakan oleh Departemen Dalam

Nasional, dan pada Tahun 1993 diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Dari tata cara pelaksanaannya, sebelum Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan sesudah Keputusan Presiden tersebut sampai dengan 7 Oktober 1997 berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sedangkan sejak 8 Oktober 1997 tata cara pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bila dilihat dari pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Maluku Utara tidak berjalan dengan baik sebagaimana dikehendaki oleh pemerintah, Karena kurang adanya respon atau dukungan dari masyarakat terutama yang berada di pedesaan.

Hal ini disebabkan karena kurangnya penyuluhan kepada masyarakat di bidang pertanahan, kurangnya Sumber Daya Manusia (S D M) yang berkualitas di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara dan kurangnya sarana dan prasarana yang memadai.

Berdasarkan uraian diatas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara ?
2. Kendala apa yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah tersebut ?

C. Pembatasan Masalah

Dalam mengarahkan dan memperjelas permasalahan yang diteliti, penulis hanya membatasi pada masalah :

1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Maluku Utara pada 3 (tiga) tahun terakhir, yaitu dari Tahun 1995 sampai dengan Tahun 1998.
2. Pensertipikatan tanah yang dimaksud hanya proses permohonan Hak Milik Atas Tanah yang subjeknya adalah perorangan dan objeknya tanah negara.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

- a. Untuk mengetahui proses tentang pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan yang penulis uraikan terdahulu, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan atau prosedur pemberian hak atas tanah belum sesuai dengan aturan.
2. Terjadinya penurunan permohonan hak atas tanah yang masuk dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1998. Hal ini disebabkan karena kurangnya kesadaran masyarakat dalam mensertipikatkan hak milik atas tanah negara secara perorangan belum berjalan dengan baik, kurangnya tenaga teknis pada Seksi Hak-hak Atas Tanah, terbatasnya sarana dan prasarana di Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara.

B. S a r a n

1. Untuk lebih meningkatkan jumlah kualitas permohonan hak atas tanah dari masyarakat di Kabupaten Maluku Utara, maka perlu ditingkatkan penyuluhan dan pemberian informasi kepada masyarakat misalnya, dengan membentuk Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (POKMASDARTIBNAH), sebagai gerakan partisipasi masyarakat dalam rangka percepatan pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan. Sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1995, agar syarat-syarat yang diperlukan dalam proses pensertipikatan tanah dapat dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Meningkatkan kualitas pegawai melalui pendidikan dan pelatihan di bidang pertanahan. sehingga nantinya mampu menjawab dan mengatasi setiap tantangan dan kendala yang akan timbul pada saat ini dan masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1995), *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan dan PPAT*, Badan Pertanahan Nasional.
- _____, (1979), *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Agraria Beserta Petunjuk Pelaksanaannya Mengenai Tanah-tanah Untuk Kepentingan Instansi Pemerintah dan Perusahaan Milik Negara*, (Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jendral Agraria).
- _____, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- _____, (1997), *Pendidikan Pertanahan Dalam Upaya Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan dan Pembangunan Berkelanjutan dalam Menyongsong Era Globalisasi*, Seminar Nasional Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (1993), *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rinika Cipta, Jakarta.
- Bahtiar, Efendi. (1993:22), Nurwahyudi, *Studi Pemberian Hak Atas Tanah dari Tanah Timbul di Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan Kabupaten Dati II Pacitan*, STPN Yogyakarta, 1997 (Skripsi).
- Harsono, Budi. (1995), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Soni. (1989), *Sambutan Pengarahan Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Simposium Hukum Tanah Indonesia*, Badan Pertanahan Nasional.
- Isa, Mohammad. (1985), *Sistem Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia Serta Pengaruhnya pada Akta PPAT Maupun Sertipikat Hak Atas Tanah*, Direktorat Jenderal Agraria.
- Mantjik, Saleh. (1977:19), Nurwahyudi, *Studi Pemberian Hak Atas Tanah Dari Tanah Timbul di Kelurahan*

Perangin, Efendi. (1987), *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Edisi I, Cetakan I, Rajawali, Jakarta.

Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan. (1991), *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.

Suryabrata, Sumadi. (1995), *Metodelogi Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Dokumen:

Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah PP. No. 24 tahun 1997.

Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.