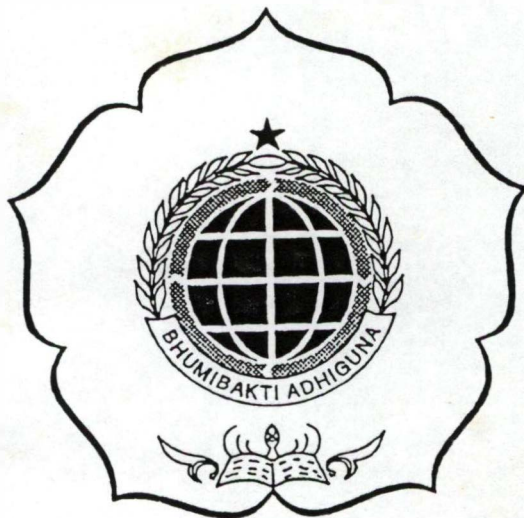


**STUDI TENTANG PENSERTIPIKATAN TANAH
SEBELUM DAN SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO
PROVINSI SULAWESI UTARA**

SKRIPSI

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



Oleh :

ASMIN DJ HARAS

NIM. 9650973

INTISARI

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pensertipikatan tanah atau pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia sebelum tanggal 8 Oktober 1997 didasarkan pada PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah dan setelah tanggal 8 Oktober 1997 didasarkan pada PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP 10/1961.

Hasil atau jumlah bidang tanah yang disertipikatkan / didaftarkan oleh Kantor Pertanahan di setiap Kabupaten/Kota diseluruh Indonesia bervariasi/tidak sama dalam setiap bulannya/tahunnya, baik didasarkan pada PP 10/1961 maupun pada PP 24/1997. Hal ini tergantung pada kondisi dan potensi atau permasalahan/kendala yang ada pada daerah masing-masing.

Oleh karena itu dalam skripsi perumusan masalahnya adalah : Bagaimanakah profil hasil pensertipikatan tanah di Kota Gorontalo sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997, dan apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997 di Kota Gorontalo.

Metode yang di gunakan dalam penulisan skripsi adalah metode analisa data sekunder untuk menjawab permasalahan pertama dan metode survei dengan tujuan deskriptip untuk menjawab permasalahan kedua.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa di Kota Gorontalo di hasilkan rata-rata 2221 sertipikat pertahun. Dan Hasil pensertipikatan tanah setelah PP 24/1997 mengalami penurunan sebanyak 1875 sertipikat atau 24,66 %, yang disebabkan oleh sosialisasi PP 24/1997 di Kota Gorontalo masih kurang dan Proyek Pendaftaran hak tahunan yang didasarkan pada PP 10/1961 tidak diadakan lagi serta Proyek Administrasi Pertanahan yang diatur oleh PP 24/1997 belum dilaksanakan di Kota Gorontalo. Adapun kendala-kendala yang dihadapi sebelum dan Setelah PP 24/1997 di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo adalah kurangnya jumlah dan tingkat pendidikan pegawai, kurangnya jumlah dan jenis peralatan teknis, keadaan kantor yang kurang memadai dan status tanah antara tanah negara dan tanah milik adat yang tidak jelas serta kurangnya kemauan dan kemampuan pemilik tanah untuk mensertipikatkan tanahnya.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR MOTTO	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	11
C. Anggapan Dasar	14
D. Batasan Pengertian	14

BAB III METODE PENELITIAN	15
A. Daerah Penelitian	15
B. Populasi dan Sampel	15
C. Data yang digunakan	16
1. Data Primer	16
2. Data Sekunder	16
D. Teknik Pengumpulan Data	17
1. Wawancara	18
2. Dokumentasi	18
E. Teknik Analisa Data	18
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	20
A. Keadaan Fisik Wilayah	20
1. Letak Geografis	20
2. Batas Wilayah Administrasi	20
3. Luas Wilayah Administrasi	21
4. Lereng	22
5. Penggunaan Tanah	23
6. Status Tanah	24
B. Kependudukan	25
1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk	25
2. Mata Pencarian	27
C. Gambaran Kantor Pertanahan Kota Gorontalo	28
1. Keadaan Umum	28
2. Tata Kerja	32
3. Struktur Pegawai	32

BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA	35
A. Pensertipikatan Tanah sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	35
B. Kendala - kendala yang dihadapi dalam Pensertipikatan Tanah sebelum dan setelah PP 24/1997 di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo.....	44
1. Keadaan Pegawai	44
a. Jumlah Pegawai	45
b. Tingkat Pendidikan	46
2. Peralatan Pengukuran dan Pemetaan.....	47
3. Keadaan Bangunan Kantor	49
4. Kejelasan Status Tanah	50
5. Minat Masyarakat Pemilik Tanah	50
 BAB VI PENUTUP	 52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia mempunyai peranan penting bagi pemenuhan berbagai keperluan hidup masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat permukiman dan penunjang pelaksanaan pembangunan.

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan dan penghidupan masyarakat Indonesia, maka Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah 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 atas tanah dan peralihan hak tersebut;
- c) Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai tindak lanjut dari pasal 19 UUPA tersebut pada tanggal 23 Maret 1961 Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (PP10/1961).

Sebagaimana kita ketahui bahwa produk akhir dari pendaftaran tanah adalah Sertipikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dibidang hukum yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah yang didasarkan pada PP 10/1961 ini, selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberi hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang tanah hak yang sudah didaftar melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama pembangunan jangka Panjang II (PJP II) diperkirakan akan meningkat menjadi 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri. Selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat pembuktian yang mudah diperoleh dan

pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam bentuk yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan (Boedi Harsono, 1999 : 456).

Oleh karena itu dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan Nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, maka pada tanggal 8 Juli 1997 diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) sebagai penyempurnaan dari ketentuan yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah yang ada sebelumnya termasuk PP 10/1961, dalam penjelasan umum PP 24/1997 tersebut dinyatakan bahwa peraturan yang baru mengenai pendaftaran tanah ini tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh Undang-undang pokok Agraria, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang lebih cepat.

Sesuai dengan pasal 66 PP 24/1997, maka Sejak tanggal 8 oktober 1997 Pendaftaran/pensertipikatan tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan yang ada diseluruh Indonesia didasarkan pada PP 24/1997 dengan PMNA/KBPN 3/1997 sebagai peraturan pelaksanaannya.

Dalam makalah Bapak Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan tanggal 26 pebruari 2000 disebutkan bahwa sampai saat ini Badan Pertanahan Nasional sudah mendaftarkan sekitar 22 juta bidang tanah dari perkiraan 55 juta bidang tanah. Hal ini berarti setelah di berlakukannya PP 24/1997 (kurang dari 3 tahun sampai sekarang ini) telah didaftar lebih kurang 5,7 juta bidang tanah.

Dengan demikian dari apa yang telah disebutkan diatas, dapat dikatakan bahwa jumlah pendaftaran/pensertipikatan tanah setelah PP 24/1997 secara umum di Indonesia mengalami peningkatan.

Sebagaimana kita ketahui bahwa jumlah bidang tanah yang didaftarkan oleh setiap Kantor Pertanahan yang ada di seluruh Indonesia bervariasi/tidak sama, sehingga jumlah bidang tanah yang didaftar/disertipikatkan perbulan/pertahunnya berbeda-beda. Untuk itu tidak menutup kemungkinan adanya Kantor Pertanahan yang tidak menunjukkan perbedaan jumlah bidang tanah yang didaftar sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997.

Kantor Pertanahan Kota Gorontalo sampai saat ini ikut memberikan sumbangan bagi kemajuan dan keberhasilan Badan Pertanahan Nasional. Salah satu hasil kegiatan pensertipikatan tanahnya telah diterbitkan sebanyak 21.896 sertipikat (data laporan tahunan 1999/2000).

Oleh karena itu, berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

“ STUDI TENTANG PENSERTIPIKATAN TANAH SEBELUM DAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO PROVINSI SULAWESI UTARA”.

B. Perumusan Masalah.

Dari apa yang telah diuraikan pada latar belakang permasalahan diatas terlihat bahwa secara umum jumlah bidang tanah yang di daftar/disertipikatkan sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997 terdapat perbedaan yang menunjukkan adanya peningkatan jumlah bidang tanah yang didaftar/disertipikatkan setelah berlakunya PP 24/1997.

Setiap Kantor Pertanahan di Indonesia mempunyai tingkat produktivitas hasil pensertipikatan tanah yang bervariasi, mulai dari yang paling rendah sampai yang paling tinggi, tergantung kondisi dan potensi yang ada di daerah masing-masing.

Oleh karena itu untuk mengetahui secara khusus mengenai jumlah pensertipikatan tanah sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997 di Kantor

Pertanahan Kota Gorontalo, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah profil hasil pensertipikatan tanah di Kota Gorontalo sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997?.
2. Apa kendala - kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997 di Kota Gorontalo ?

C. Batasan Masalah

Mengingat keterbatasan kemampuan penulis dari segi waktu, biaya, dan tenaga serta pengetahuan, maka penulis merasa perlu membatasi lingkup penelitian pada data hasil pensertipikatan tanah 3 tahun sebelum berlakunya PP 24/1997 dan setelah berlakunya PP 24/1997 sampai dengan bulan Agustus 2000. Adapun jenis sertipikat yang dihitung sesuai dengan macam hak atas tanah berdasar UUPA meliputi : Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

1. Untuk memperoleh gambaran tentang profil hasil pensertipikatan tanah sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997 di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah sebelum dan setelah berlakunya PP 24/1997

2. Kegunaan Penelitian

1. Diharapkan akan berguna sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran pada Kantor Pertanahan Kota Gorontalo dalam merumuskan kebijakan dalam hal pensertipikatan tanah.
2. Untuk membiasakan penulis agar dapat menyusun secara sistimatis, menganalisa data dan menghimpun dalam suatu tulisan dengan menghubungkan teori yang diterima dengan keadaan yang ada.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari keseluruhan yang penulis kemukakan pada Bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo menghasilkan sertipikat rata-rata 2221 sertipikat pertahun atau dalam setiap bulannya rata-rata menghasilkan sebanyak 185 sertipikat.

Hasil Pensertipikatan tanah dilaksanakan sebelum PP 24/1997 adalah sebanyak 7602 sertipikat dan hasil pensertipikatan tanah yang dilaksanakan setelah PP 24/1997 adalah sebanyak 5727 sertipikat, maka terjadi penurunan sebanyak 1875 sertipikat atau 24,66%. Penurunan hasil sertipikat tersebut meliputi Hak Milik 1304 sertipiikat, Hak Guna Bangunan 511 sertipikat, Hak Pakai 59 Sertipikat, Hak Pengelolaan 1 sertipikat. Hal ini disebabkan karena sosialisasi dari PP 24/1997 masih kurang, baik di lingkungan Pegawai Kantor Pertanahan Kota Gorontalo maupun di lingkungan masyarakat kota Gorontalo, dan disebabkan karena proyek Pendaftaran hak yang didasarkan pada PP 10/1961 yang hampir setiap tahun dilaksanakan di Kota Gorontalo

Administrasi Pertanahan (PAP) yang diatur oleh PP 24/1997 belum pernah dilaksanakan di Kota Gorontalo.

2. Dalam pelaksanaan Pensertipikatan tanah sebelum dan setelah PP 24/1997 di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo dijumpai kendala/permasalahan yang mempengaruhi hasil pensertipikatan tanah. Kendala-kendala yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Gorontalo adalah kurangnya jumlah dan tingkat pendidikan pegawai, kurangnya jumlah dan jenis peralatan teknis, keadaan Kantor yang kurang memadai dan status tanah antara tanah negara dan tanah milik adat yang tidak jelas karena berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara tanggal 28 Maret 1989 Nomor 356/III/KWBPN/89 yang menyebutkan bahwa proses pensertipikatan tanah - tanah di Gorontalo harus melalui pemberian hak (Status Tanah Negara), padahal pada kenyataannya pemilikan tanah secara adat (tanah milik adat) masih ada dan diakui keberadaannya, serta kurangnya kemauan dan kemampuan pemilik tanah dalam mensertipikatkan tanahnya.

B. Saran

1. Meningkatkan kualitas pegawai sehingga nantinya mampu menjawab dan

yang akan datang. Peningkatan kualitas pegawai tersebut melalui pendidikan dan pelatihan yang dilaksanakan di lingkungan Kantor Badan Pertanahan Nasional

2. Volume pekerjaan perlu disesuaikan dengan kesiapan dan kemampuan pegawai terutama petugas ukur, serta sarana dan prasarana berupa peralatan yang menggunakan teknologi canggih.
3. Perlu dikembangkan komputerasi dalam proses pensertipikatan tanah, agar sistem informasi pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional semakin baik.
4. Perlu adanya peningkatan kegiatan penyuluhan dalam rangka sosialisasi PP 24/1997 di Kota Gorontalo, baik di lingkungan pegawai Kantor Pertanahan maupun di lingkungan masyarakat.
5. Ditinjau dari aspek percepatan pendaftaran tanah di Kota Gorontalo, keberadaan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara tanggal 28 Maret 1989 Nomor 356/III/KWBPN/89 perlu ditinjau kembali.

DAFTAR PUSTAKA

- (1996), *Pedoman Penulisan Kript, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta*
- Arikunto, Suharsimi (1993), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta*
- Harsono, Boedi (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djembatan, Jakarta*
- Harsono, Soni (1997), *Kebijaksanaan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak Tanah yang terkait, Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta*
- Isa Mohammad (1985), *Sistem Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia serta Pengaruhnya pada Akta PPAT maupun Sertipikat Hak Atas Tanah, Direktorat Jenderal Agraria*
- Ismuhadi, Suroso dkk (1997), *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta : Relindo Jayatama*
- Muchtar Safri (1999), *Jurnal Pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta*
- Nazir, Mohamad (1988), *Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta*
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (1991), *Metode Penelitian Survei, Jakarta : LP3ES*
- Sarah, Kurdinanto (2000), *Seminar Nasional Pertanahan, Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta*
- Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 Tentang Organisasi dan Tata Cara Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.