

**EVALUASI PENSERTIPIKATAN TANAH MASSAL SWADAYA  
MELALUI KERJASAMA DENGAN BANK PEMBANGUNAN DAERAH  
JAWA TIMUR DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MADIUN**

**Skripsi**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



**Oleh :**

**SUHARTO**  
**NIM. 0101889**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2005**

## INTISARI

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Madiun mengambil kebijakan yang tertuang dalam keputusan Bupati Madiun Nomor : 314. A / DI / 2000 tentang Program Pensertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya Kabupaten Madiun Tahun 2000. Menindaklanjuti Keputusan Bupati tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun mengambil kebijakan dalam penyediaan biaya pensertipikatan tanah, yakni dengan menjalin kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur mengenai pemberian kredit kepada masyarakat dalam rangka pembuatan sertipikat. Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis mengadakan penelitian dengan mengevaluasi pelaksanaan pensertipikatan tanah massal swadaya melalui Kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun.

Dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif yakni suatu metode dengan menguraikan atau menjelaskan keadaan dan memberikan suatu gambaran. Dengan demikian akan dijelaskan dan digambarkan proses pensertipikatan massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, serta kesesuaiannya dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan proses kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur terhadap aturan pelaksanaan Undang – Undang Hak Tanggungan serta hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan kegiatan tersebut.

Dalam pensertipikatan massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur tersebut diikuti peserta sebanyak 392 orang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan pensertipikatan tanah massal swadaya telah sesuai dengan PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997, namun pelaksanaan Kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur tidak sesuai dengan ketentuan pelaksanaan UUHT yaitu tidak melalui proses pembebanan hak tanggungan, serta terdapat kendala yakni kendala dalam pelunasan angsuran pinjaman dan kendala kelengkapan berkas permohonan dalam pengumpulan dan pemeriksaan data awal.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	8
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	15
C. Anggapan Dasar .....	19
D. Definisi Operasional .....	19
BAB III METODE PENELITIAN .....	21
A. Metode Penelitian .....	21
B. Lokasi Penelitian .....	21
C. Variabel Penelitian .....	22
D. Jenis dan Sumber Data .....	22
E. Teknik Pengumpulan Data .....	22
F. Teknik Analisis Data .....	23
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	25
A. Pendapatan Regional Kabupaten Madiun .....	25
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun.....	25

A. Tahapan Pensertipikatan Massal.....	30
B. Pelaksanaan Kerjasama dengan BPD Jatim.....	41
C. Peranan Pemerintah Desa.....	46
D. Kendala dan Upaya.....	46
E. Hasil Analisis Data.....	48
BAB VI PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR PERATURAN	
LAMPIRAN	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya utama untuk keperluan masyarakat dalam setiap usaha pemenuhan kebutuhan hidup baik papan maupun pangan. Hal ini dapat dilihat dari aktivitas-aktivitas manusia dan makhluk hidup lainnya yang tidak bisa lepas dari tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas bidang tanah tersebut maka oleh pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia secara bertahap dan terus menerus, langkah yang diambil pemerintah tersebut ditetapkan dalam Undang- Undang Pokok Agraria pasal 19 yakni :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalulintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan menteri agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selanjutnya pemerintah menjabarkan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 19 tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP Nomor 10 Tahun 1961) yang sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP Nomor 24 Tahun 1997). Pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan dengan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah tersebut dalam pasal 3 menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah diantaranya adalah untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. 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;
3. Mewujudkan terselenggara tertib administrasi pertanahan.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas bidang tanah yang dimiliki masyarakat maka dilaksanakan pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran sistematis dalam pelaksanaannya adalah kewajiban dari pemerintah, sedangkan pendaftaran sporadis adalah prakarsa dari masyarakat sendiri serta dengan biaya sendiri pula.

Pendaftaran tanah sistematis maupun pendaftaran sporadis

menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. Hal tersebut merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum atas bidang tanah yang dimiliki masyarakat.

Untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah dan untuk membantu golongan ekonomi lemah dalam mensertipikatkan tanahnya maka Pemerintah melalui Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Prona tersebut dapat dilaksanakan dengan subsidi pemerintah dan dapat juga dilaksanakan dengan swadaya.

Pada kenyataannya semenjak dari dikeluarkannya PP Nomor 10 Tahun 1961 sampai sekarang masih banyak tanah yang belum terdaftar, hal tersebut seperti dilaporkan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam rangka kunjungan Wakil presiden ke Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 September 1996, bahwa :

Selama kurun waktu 35 tahun baru sekitar 17,1 juta (31%) bidang tanah, kalau kita masih menggunakan cara-cara sumberdaya seperti sekarang akan di butuhkan waktu 100 tahun lagi untuk dapat mndaftarkan seluruh bidang-bidang tanah yang ada di Indonesia yaitu sekitar 55 juta bidang tanah.

Pada dasarnya pemberian subsidi dalam pendaftaran tanah adalah untuk golongan ekonomi lemah yang tidak memiliki kemampuan dalam biaya untuk pensertipikatan tanah yang masyarakat miliki. Pada kenyataannya pemerintah juga terbentur

kendala rendahnya anggaran yang dimiliki, oleh sebab itu untuk mengatasi kendala pembiayaan di tempuh cara pensertipikatan tanah massal swadaya. Dalam pensertipikatan secara massal swadaya tersebut masyarakat dapat memanfaatkan jasa bank untuk menjadi kreditor dalam penyediaan dana.

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Madiun maka Pemerintah Daerah Kabupaten Madiun mengambil langkah dalam rangka pensertipikatan tanah yaitu yang tertuang dalam keputusan Bupati Madiun Nomor : 314. A / DI / 2000 tentang Program Pensertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya Kabupaten Madiun Tahun 2000.

Menindaklanjuti Keputusan Bupati tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun mengambil langkah dalam penyediaan biaya pendaftaran tanah, yang pada akhirnya akan diterbitkan sertipikat hak atas tanah, yakni dengan menjalin kerjasama dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur cabang Madiun mengenai pemberian kredit kepada masyarakat dalam rangka pembuatan sertipikat tersebut.

Berdasarkan uraian di atas penulis mengadakan penelitian dengan judul " **EVALUASI PENSERTIPIKATAN TANAH MASSAL SWADAYA MELALUI KERJASAMA DENGAN BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR DI KANTOR**



## B. Perumusan Masalah

Produk sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun diharapkan terus meningkat, hal tersebut merupakan kewajiban dari Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dalam melayani masyarakat yang membutuhkan sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum atas bidang tanah yang dimiliki.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Madiun terdapat kendala yakni untuk golongan ekonomi lemah tidak memiliki biaya untuk pendaftaran tanah demi kepastian hukum atas bidang tanah yang dimiliki. Kendala dalam pembiayaan pembuatan sertipikat tersebut diatasi dengan diadakannya pensertipikatan massal melalui kerja sama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur yang bersedia memberikan kredit kepada masyarakat ekonomi lemah untuk biaya pembuatan sertipikat hak atas tanah.

Pelaksanaan pensertipikatan massal tersebut diatas mendapat dukungan dari Eupati Madiun yang tertuang dalam Keputusan Bupati Madiun Nomor : 314. A / DI / 2000 tentang Program Pensertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya Kabupaten Madiun Tahun 2000, yang selanjutnya Keputusan Bupati Madiun tersebut di umumkan dalam Lembaran Daerah Nomor : 210. A / DI tanggal 20 Desember 2000.

Pelaksanaan pensertipikatan tersebut juga harus sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, serta sesuai dengan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT).

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) dalam pelaksanaan kerjasama dengan BPD Jatim?
2. Hal-hal apa yang menjadi kendala dalam pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tersebut ?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kesesuaian pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dengan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Undang - Undang Nomor

4 Tahun 1996 ( Undang – Undang Hak Tanggungan ) dalam pelaksanaan kerjasama dengan BPD Jatim;

- b. Untuk mengetahui kendala dalam pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tersebut.

## 2. Kegunaan penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat :

- a. Memberikan masukan atau sumbangan pemikiran dari hasil penelitian ini dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur yang akan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun selanjutnya;
- b. Sebagai masukan agar kendala dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah massal melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun selanjutnya dapat diminimalkan.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data, maka penyusun dapat menyimpulkan bahwa pelaksanaan pensertipikatan massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur telah sesuai dengan PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Pelaksanaan Kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur dalam pensertipikatan tanah massal swadaya tidak sesuai dengan ketentuan Undang - Undang Hak Tanggungan yaitu tidak melalui proses pembebanan dengan hak tanggungan.
3. Dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur terdapat kendala yakni kendala mengenai kelengkapan berkas dalam pengumpulan dan pemeriksaan data awal dan pengumpulan

## **B. Saran**

1. Perlu adanya kebijakan secara tertulis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dan BPD Jatim mengenai tidak dilaksanakannya prosedur pembebanan hak tanggungan, sehingga kebijakan yang didalamnya terdapat pertimbangan-pertimbangan mengenai tidak dilaksanakannya prosedur pembebanan hak tanggungan tersebut dapat dipahami oleh masyarakat.
2. Program pensertipikatan tanah massal swadaya melalui kerjasama dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur hendaknya terus digalakan atau dilanjutkan dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.
3. Perlu adanya pemeriksaan awal data yuridis dari petugas yang lebih teliti sehingga masyarakat akan mengetahui persyaratan apa yang belum lengkap, dan dapat dengan cepat melengkapi kekurangan persyaratan tersebut dengan cepat, dengan demikian akan sangat membantu dalam mempercepat atau memperlancar kegiatan pensertipikatan tanah massal swadaya di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Mudjiono, (1992). Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta.
- Oloan Sitorus, Darwnsyah Minin, (2003). Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P, (1990). Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung.
- Satrio, J,(1997). Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soejono, Abdurrahman (1990), Prosedur Pendaftaran Tanah, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudjito,(1987). Pensertipikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis, Liberty, Yogyakarta.
- Sumanto., (1995). Metodologi Penelitian sosial dan Pendidikan, Andi Offset, Yogyakarta.

## **DAFTAR PERATURAN**

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ( UUPA ).

Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. ( Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.