

**KAJIAN TENTANG SERTIPIKASI TANAH
SECARA MASSAL SWADAYA DI DESA SIWAL
KECAMATAN SUSUKAN KABUPATEN SEMARANG**

SKRIPSI

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



Oleh :

TRI HARTATI

NIM : 9761297

INTI SARI

Untuk meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan khususnya dalam bidang pendaftaran tanah dan untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat serta agar pendaftaran tanah dapat terjangkau di seluruh wilayah Indonesia khususnya di wilayah pedesaan, sederhana, murah, dan cepat maka Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menyelenggarakan sertipikasi tanah secara massal secara swadaya di Desa Siwal Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah ingin mengetahui program pelaksanaan sertifikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang dan faktor-faktor yang mendorong menjadi peserta sertifikasi massal swadaya.

Dalam penelitian ini yang mejadi lokasi adalah Desa Siwal, Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang yang telah melaksanakan sertipikasi Tanah Swadaya secara Massal pada tahun 2000 dengan jumlah peserta 126 orang, jumlah bidang tanah 163 bidang, dari jumlah peserta diambil sebanyak 50 orang peserta sebagai sampel, pengambilan sampel ditentukan dengan menggunakan teknik Random Sampling.

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode deskriptif sedangkan analisis datanya dilakukan secara deskriptif kuantitatif dan kualitatif, hasil disajikan dalam bentuk tabulasi sederhana dan dalam bentuk uraian untuk menarik kesimpulan dari permasalahan yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan maka diperoleh kesimpulan yaitu pelaksanaan sertipikasi tanah swadaya secara massal telah sesuai dengan program yang telah ditetapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, dan faktor-faktor yang mendorong masyarakat menjadi peserta sertipikasi tanah swadaya secara massal di Desa Siwal adalah biaya yang murah, waktu penyelesaian yang sangat cepat, prosedur yang sangat lancar dan pengetahuan masyarakat mengenai arti penting sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTI SARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	5
C. Pembatasan Masalah	7
D. Perumusan Masalah	7
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Telaah Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Anggapan Dasar	16
D. Batasan Operasional	17
BAB III METODOLOGI	18

	C. Populasi dan Sampel	19
	D. Jenis dan Sumber Data	20
	E. Teknik Pengumpulan Data	21
	F. Analisis Data	22
BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	24
	A. Letak dan Wilayah Administrasi Daerah	24
	B. Keadaan Sosial Ekonomi	25
	1. Jumlah Penduduk	25
	2. Kepadatan Penduduk	25
	3. Mata Pencaharian Penduduk	26
	4. Tingkat Pendidikan	27
	C. Penggunaan Tanah	28
	D. Status Tanah	29
	E. Pelaksanaan Sertipikasi Tanah secara Massal Swadaya di Kabupaten Semarang	29
	1. Tujuan	33
	2. Peserta dan Obyek Sertipikasi Tanah secara Massal Swadaya	33
	3. Syarat, surat yang diserahkan dan kewajiban peserta	35
	4. Proses Sertipikasi Tanah Swadaya secara Massal	38
	5. Waktu dan Biaya	40
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
	A. Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Swadaya secara Massal di Desa Siwal	42
	1. Proses	42
	2. Hasil Sertipikasi Tanah Swadaya secara Massal di Desa Siwal	45
	3. Biaya	45
	4. Waktu	46
	B. Faktor-faktor yang Mendorong masyarakat Desa Siwal menjadi peserta Sertipikasi Tanah Swadaya secara Massal	46
	1. Biaya Pelaksanaan Sertipikasi Massal Swadaya	46
	2. Waktu Penyelesaian	48
	3. Prosedur	49
	4. Arti Penting Sertipikat sebagai Jaminan Kepastian Hukum	51
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	54
	A. Kesimpulan	54
	B. Saran-saran	55
	DAFTAR PUSTAKA	56

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam melaksanakan pembangunan, tanah memegang peranan strategis dalam upaya mencapai tujuan nasional, yaitu sebagai sumber daya alam atau sumber daya produksi dan juga sebagai ruang bangunan. Oleh karena itu haruslah disyukuri dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan dipelihara dengan sebaik-baiknya agar kelestariannya tetap terjaga.

Untuk melaksanakan pembangunan nasional tanah merupakan unsur yang penting :

Bahwa tanah sebagai salah satu unsur penting dari pada kemakmuran Indonesia, dalam penguasaan dan penggunaannya harus dapat memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan materiil dan spirituil kepada rakyat Indonesia secara adil dan merata lestari dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia (Departemen Dalam Negeri, 1984 : 303).

Mengingat pentingnya tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang ini hanya mengatur hal-hal pokok saja, sedangkan untuk pelaksanaannya dikeluarkan peraturan perundangan.

kepada seluruh lapisan masyarakat. Usaha yang dilakukan salah satunya dengan peningkatan pelayanan dalam pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dipunyai masyarakat.

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, maka pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 19 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebut berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1). Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan 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.

Sebagai realisasi dari pasal tersebut oleh pemerintah sebagai lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan peraturan tersebut, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dari peraturan pemerintah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan, maka disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan dengan dua pendekatan yaitu pendaftaran tanah sistematis

Pada penjelasan umum IV Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 disebutkan :

Usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan dilakukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah negara.

Menurut Boedi Harsono masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar, yang sudah bersertipikat berjumlah kurang lebih baru 30 % dari seluruh bidang tanah yang ada. Diperkirakan bidang tanah terus meningkat hal ini disebabkan adanya pemisahan maupun pewarisan. Berdasarkan kenyataan di atas maka tugas pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendaftarkan semua bidang-bidang tanah tersebut masih besar yakni sekitar 70 % dari keseluruhan bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia.

Di lain pihak pada masyarakat masih banyak ditemui surat-surat tanah seperti surat jual beli, surat hibah dan surat bawah tangan dengan diketahui lurah atau kepala desa dan camat setempat. Masyarakat beranggapan bahwa surat-surat tersebut merupakan tanda bukti yang syah atas kepemilikan hak atas tanahnya, sebagaimana dikemukakan A.P Parlindungan (1990 : 1) bahwa:

Oleh karena belum semua tanah di Indonesia terdaftar maka apa yang selama ini dilaksanakan dan masih saja kita dapat di tengah-tengah masyarakat baik surat-surat yang dibuat oleh para notaris

Untuk mengatasi kenyataan ini disamping demi memberi kepastian hak dan kepastian hukum penguasaan dan pemilikan tanah perlu diselenggarakan sertipikasi tanah.

Dalam penjelasan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan: Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan tetapi masih saja ditemui persepsi masyarakat yang menganggap bahwa untuk pengurusan permohonan sertipikat hak atas tanah masih dirasakan sangat sulit, waktu yang lama dan memerlukan biaya yang mahal. Lebih dari itu dijelaskan Sudjito (1987 : 5) bahwa :

Kenyataan ini menunjukkan bahwa ketidاكلancaran penyelenggaraan pendaftaran tanah ini sebenarnya bukan soal biaya saja, banyak faktor-faktor yang terpengaruh seperti proses pendaftaran tanah oleh masyarakat dipandang berbelit-belit, kurang terampilnya aparat pelaksana, dan sebagainya.

Untuk mengantisipasi keadaan ini maka perlu diselenggarakan sertipikasi tanah secara massal swadaya. Desa Siwal Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang sebagian besar bidang tanah yang ada belum bersertipikat, sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi yang menguasai dan memilikinya. Sebagian besar bidang-bidang tanah dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat dengan surat-surat tanah yang dibuat di bawah tangan sebagai tanda bukti yang sah.

Untuk meningkatkan khususnya kuantitas produksi sertipikat hak atas

mudah dan cepat maka Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menyelenggarakan sertipikasi tanah secara massal swadaya. Sebagai wujud nyata program tersebut telah dilaksanakan sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.

Inisiatif sertipikasi tanah secara massal swadaya datang dari masyarakat, dikoordinasikan oleh Kepala Desa Siwal serta Camat Susukan. Inisiatif masyarakat tersebut ditampung kemudian diprogramkan serta dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penyusun tertarik mengadakan penelitian sebagai skripsi dengan judul : KAJIAN TENTANG SERTIPIKASI TANAH SECARA MASSAL SWADAYA DI DESA SIWAL KECAMATAN SUSUKAN KABUPATEN SEMARANG.

B. Permasalahan

Seiring dengan meningkatnya laju pembangunan dewasa ini, membawa konsekuensi kebutuhan akan tanah meningkat. Demikian juga halnya dengan permohonan jasa pelayanan di bidang pertanahan yang cenderung meningkat terutama untuk mendapat kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Begitu pentingnya dan semakin banyaknya permintaan tanah mengakibatkan mudahnya terjadi persengketaan tentang tanah. Untuk menghindari hal itu pendaftaran tanah sangat diperlukan sebagai jaminan kepastian hukum dengan

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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberi sertipikat sebagai surat tanda buktinya.

Namun di sisi lain dalam praktek atau pelaksanaannya sering terdengar suara-suara sumbang mengenai pendaftaran tanah seperti dalam hal permohonan sertipikat yang masih dirasakan memerlukan biaya yang mahal, harus melalui prosedur yang berbelit-belit dan membutuhkan waktu penyelesaian yang cukup lama .

Langkah nyata dalam rangka mempermudah proses pendaftaran tanah dan menepis suara sumbang dan anggapan-anggapan yang keliru dari masyarakat tentang pendaftaran tanah maka Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menyelenggarakan sertipikasi tanah secara massal swadaya. Penyelenggaraan sertipikasi tanah secara massal swadaya diprioritaskan untuk desa-desa yang jumlah sertipikat tanahnya masih rendah.

Karena sertipikasi tanah secara massal ini dilaksanakan secara swadaya masyarakat, maka dalam hal ini dituntut partisipasi, kesadaran, kemandirian masyarakat dalam proses pendaftaran tanahnya. Hal yang menarik perhatian penyusun dalam penyelenggaraan sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang adalah semua biaya yang sepenuhnya dibebankan pada peserta tetapi masyarakat masih bersedia berpartisipasi dan mempunyai animo yang tinggi mendaftarkan hak atas

C. Pembatasan Masalah

Mengingat adanya keterbatasan waktu, dana, tenaga dan kemampuan serta untuk lebih memfokuskan penelitian maka dilakukan pembatasan dalam penelitian ini yaitu hanya ditekankan pada :

- a. Obyek hak disini adalah hanya hak milik tanah yang berasal dari tanah adat dan peralihan hak atas tanah hak milik karena jual beli, hibah, warisan yang merupakan obyek hak dalam pelaksanaan sertipikasi tanah secara massal swadaya.
- b. Dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, penulis membatasi pada berkas permohonan yang sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan dan diproses sampai penerbitan sertipikat.
- c. Pelaksanaan sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal yang dilaksanakan pada tahun 2000.

D. Perumusan Masalah

Dari uraian tersebut di atas penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pelaksanaan sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang telah sesuai dengan program ?
2. Faktor-faktor apa yang mendorong masyarakat menjadi peserta sertipikasi

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Ingin mengetahui pelaksanaan program sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.
- b. Ingin mengetahui faktor-faktor yang mendorong masyarakat menjadi peserta sertipikasi tanah secara massal swadaya

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah pengetahuan bidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah sebagai bekal dalam melaksanakan tugas di kemudian hari.
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dan informasi dalam bidang pertanahan, khususnya di bidang pendaftaran tanah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal telah sesuai dengan program yang telah ditetapkan yaitu terselenggara dengan mudah dan cepat, karena pelaksanaan pendaftaran sampai pengambilan sertipikat hak atas tanah masyarakat tidak perlu datang sendiri ke Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
2. Sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang diselenggarakan pada tahun 2000 secara keseluruhan diikuti 126 peserta berhasil diterbitkan sertipikat atas tanah sebanyak 163 bidang dengan luas 205.386 m².
3. Faktor-faktor yang mendorong masyarakat menjadi peserta sertipikasi tanah secara massal swadaya di Desa Siwal, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang secara berurutan yaitu biaya murah, waktu penyelesaian yang sangat cepat, prosedur yang sangat lancar, dan pengetahuan masyarakat mengenai arti penting sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum

B. Saran

1. Perlu peningkatan frekuensi penyuluhan pertanahan sehingga dapat menambah pengetahuan dan kesadaran masyarakat dibidang pendaftaran tanah;
2. Agar pelaksanaan sertipikasi tanah secara massal swadaya dapat dilakukan secara berkelanjutan. Hal ini disebabkan oleh minat masyarakat untuk menjadi peserta sertipikasi tanah program ini cukup tinggi, disamping masih banyak bidang tanah yang belum bersertipikat.

DAFTAR PUSTAKA

- AP Parlindungan (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung; Mandar Maju.
- Arikunto, Suharsimi. (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Bactiar Effendy (1993), *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung Alumni.
- Boedi Harsono (1992) *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta; Djambatan.
- _____, (1997) *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta; Djambatan.
- Departemen Dalam Negeri, (1984), *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia Bagian II* Jakarta
- Effendi Perangin (1991) *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi (1995), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta; LP3ES.
- Nawawi, Hadari. (1998) *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Pers.
- Sudjito (1987), *Prona Pensertipikatan Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996) *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
-, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*.