

**KAJIAN PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH  
SECARA MASSAL SWADAYA DI DESA TEGALARUM  
KECAMATAN MRANGGEN KABUPATEN DEMAK**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



oleh :

**DARMANSYAH**

**NIM. 02111974**

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

**2006**



## INTISARI

Desa Tegalarum adalah salah satu desa tempat pelaksanaan kegiatan pensertipikatan tanah secara massal swadaya. Tahun 2005. Kegiatan pensertipikatan ini merupakan hasil kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan Pemerintah Kabupaten Demak. Penelitian ini dilaksanakan di Desa Tegalarum, dengan tujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak tidak selesai tepat waktu serta langkah-langkah penyelesaiannya.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, kuisisioner dan dokumentasi. Analisis data menggunakan teknik analisis deskriptif yang bersifat kualitatif, yaitu dengan menguraikan hasil wawancara mengenai penyebab terlambatnya waktu penyelesaian pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum beserta upaya-upaya penyelesaiannya.

Hasil penelitian diperoleh bahwa faktor-faktor yang menyebabkan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak tidak selesai tepat waktu adalah: persyaratan administrasi yang kurang lengkap; kesulitan dalam menentukan Letter C bidang tanah yang didaftar bagi peserta yang mendaftarkan lebih dari 1 bidang tanah; lamanya pengumpulan berkas permohonan ke Kantor Pertanahan.

Langkah-langkah penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak: Pihak Kantor Pertanahan membuat daftar kolektif bagi peserta yang persyaratan administrasinya belum lengkap, kemudian berkas dan daftar kolektif tersebut dikembalikan ke pemohon melalui pihak pemerintah desa; bidang tanah yang didaftar diukur terlebih dahulu oleh petugas ukur yang ditunjuk. Hal ini dilakukan agar bidang tanah tersebut dapat diketahui luasnya kemudian dicocokkan dengan luas yang tertera di Letter C; Pihak Kantor Pertanahan mengadakan koordinasi dengan pihak Pemerintah Desa Tegalarum, agar bersama-sama mendatangi rumah para peserta pensertipikatan tanah secara massal swadaya untuk mengambil berkas permohonan.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Batasan Masalah .....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
1. Tujuan Penelitian .....	4
2. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	6
A. Tinjauan Pustaka .....	6
1. Pendaftaran Tanah Secara Masal Swadaya .....	6
2. Prosedur Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Secara Masal Swadaya dengan Sistem Sporadik .....	10



B. Kerangka Pemikiran .....	16
C. Anggapan Dasar .....	19
D. Batasan Operasional .....	20
<b>BAB III     METODE PENELITIAN</b>	<b>21</b>
A. Lokasi Penelitian .....	21
B. Populasi Penelitian.....	22
C. Jenis dan Sumber Data .....	22
1. Jenis Data.....	22
2. Sumber Data .....	24
D. Teknik Pengumpulan Data .....	24
1. Wawancara.....	24
2. Kuisisioner.....	24
3. Dokumentasi .....	25
E. Teknik Analisis Data .....	25
<b>BAB IV     GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>	<b>26</b>
A. Wilayah Administrasi .....	26
B. Kependudukan dan Sosial Ekonomi.....	27
1. Jumlah Penduduk .....	27
2. Mata Pencaharian Penduduk .....	29
3. Tingkat Pendidikan.....	31
4. Penggunaan Tanah.....	32



<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	<b>35</b>
	A. Pelaksanaan Pemsertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya Di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak Tahun 2005 .....	35
	B. Faktor-faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Pemsertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.....	43
	C. Langkah-langkah Penyelesaian.....	50
	D. Tanggapan Masyarakat Desa Tegalarum.....	54
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>57</b>
	A. KESIMPULAN.....	57
	B. SARAN.....	58

## DAFTAR PUSTAKA



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 19 yang ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sesuai dengan tujuannya maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak atas tanah.

Realisasi dari pasal 19 UUPA, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehubungan dengan hal itu, ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional Pusat Tahun 2004, jumlah bidang tanah di Indonesia seluruhnya sekitar 85 juta bidang termasuk kawasan hutan dan pertambangan. Jumlah tanah terdaftar dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya adalah sebanyak 27.611.526 bidang tanah atau sekitar 32%.

Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan kebijaksanaan dibidang pertanahan agar terus membina dan mengembangkan kegiatan-kegiatan penyelenggaraan



pengelolaan administrasi pertanahan, termasuk di dalamnya meliputi pendaftaran tanah secara konsepsional dan terpadu serta melaksanakannya dalam bentuk program-program operasional pertanahan.

Provinsi Jawa Tengah Tahun Anggaran 2005 telah melaksanakan program pensertipikatan tanah secara massal swadaya, salah satunya di Kabupaten Demak. Kegiatan ini dilaksanakan dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di Kabupaten Demak. Hal ini merupakan usaha jemput bola dari hasil kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Demak dan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dengan target 2500 bidang, yang dibagi dalam 5 kecamatan, salah satunya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen. Usaha yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Demak dan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak adalah untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya.

Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai tata cara pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal swadaya belum ada, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam pelaksanaannya mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Masyarakat Desa Tegalarum merespon usaha jemput bola dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak karena pensertipikatan tanah secara massal swadaya ini merupakan program massal dengan prosedur yang sederhana, biaya ringan dan waktu penyelesaian relatif cepat (sesuai jadwal). Hal ini dapat dilihat dari jumlah peserta yang



mendaftar sebanyak 117 peserta dengan jumlah 154 bidang tanah (Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Tahun, 2005), ini merupakan jumlah yang cukup besar dari 1197 kepala keluarga (Monografi Desa Tegalarum, 2005). Jumlah peserta tersebut masih terus bertambah jika tidak dibatasi oleh panitia.

Berdasarkan petunjuk operasional pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak yang dimulai dari awal Januari sampai dengan 31 Desember 2005. Berdasarkan hasil pra survei bahwa sampai dengan akhir Bulan Maret 2006 sertipikat para peserta belum juga selesai, yang seharusnya semua bidang tanah yang terdaftar sebagai obyek pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum sudah selesai sampai akhir Desember 2005.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : “ Kajian Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak “.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah yang menyebabkan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak tidak selesai sesuai dengan waktu yang ditargetkan?



2. Upaya-upaya apakah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam menyelesaikan penyebab dari terlambatnya penyelesaian pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak?

### **C. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini dapat lebih terarah, maka penulis memberikan batasan masalah sebagai berikut : pelaksanaan pensertipikatan tanah yang dimaksud oleh penulis adalah pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak Tahun 2005.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

- a. Faktor-faktor yang menyebabkan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak tidak selesai tepat waktu.
- b. Langkah-langkah penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mengenai keterlambatan waktu penyelesaian pensertipikatan tanah secara massal swadaya.



## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai masukan atau informasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai upaya perbaikan dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Kabupaten Demak.



## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Faktor-faktor yang menyebabkan pensertipikatan tanah secara massal swadaya di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak tidak selesai tepat waktu adalah:
  - a. Persyaratan administrasi yang kurang lengkap.
  - b. Kesulitan dalam menentukan Letter C bidang tanah yang didaftar bagi peserta yang mendaftarkan lebih dari 1 bidang tanah.
  - c. Lamanya pengumpulan berkas permohonan ke Kantor Pertanahan.
2. Langkah-langkah penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak:
  - a. Pihak Kantor Pertanahan membuat daftar kolektif bagi peserta yang persyaratan administrasinya belum lengkap, kemudian berkas dan daftar kolektif tersebut dikembalikan ke pemohon melalui pihak pemerintah desa.
  - b. Bidang tanah yang didaftar diukur terlebih dahulu oleh petugas ukur yang ditunjuk. Hal ini dilakukan agar bidang tanah tersebut dapat diketahui luasnya kemudian dicocokkan dengan luas yang tertera di Letter C.



- c. Pihak Kantor Pertanahan mengadakan koordinasi dengan pihak Pemerintah Desa Tegalarum, agar bersama-sama mendatangi rumah para peserta pensertipikatan tanah secara massal swadaya untuk mengambil berkas permohonan.
3. Tanggapan masyarakat Desa Tegalarum terhadap pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal swadaya, bahwa biaya pensertipikatan murah dengan waktu penyelesaian lama dan prosedurnya mudah.

## **B. Saran**

1. Pihak Kantor Pertanahan agar lebih memperhatikan ketepatan waktu penyelesaian pensertipikatan tanah secara massal swadaya, sehingga pelaksanaan kegiatan yang sama disaat mendatang, tidak terjadi lagi keterlambatan penyelesaiannya.
2. Pihak Kantor Pertanahan agar tetap memakai pihak ketiga dalam pengukuran bidang tanah terhadap kegiatan pensertipikatan tanah secara massal swadaya, karena pihak ketiga tersebut memiliki peralatan pengukuran yang lebih canggih dan disiplin dalam hal standar teknis hasil pekerjaannya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (2003), *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, STPN, Yogyakarta.
- Anonim, (1990), *Kamus Besar bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Fachrudin, Zaenal, (2004), *Studi Pelaksanaan Pensertipikatan Massal Swadaya di Kelurahan Gumong Sekar Kecamatan Sampang Kabupaten Sampang Provinsi Jawa Timur*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Fauzi, Romadhon, (2004), *Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Secara Massal Swadaya di Desa Maduretno Kecamatan Kalikajar Kabupaten Wonosobo*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Boedi Harsono, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- Heriansyah, (2003), *Evaluasi Pelaksanaan Pensertipikatan tanah Secara Massal Swadaya Di Kelurahan Rejasari Kecamatan Purwokerto Barat Kabupaten Banyumas Propinsi Jawa Tengah*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Simgarimbun, Masri dan Sofian Effendi, (1995), *Metode Penelitian Survey*. LP3ES, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta.
- Sudjito, (1987), *Prona Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*. Liberty, Yogyakarta.
- Suharno dan Patrick Adlay A. Ekel, ( 2003), *Faktor-faktor Yang mempengaruhi Partisipasi Masyarakat Dalam Pensertipikatan Tanah di Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah*. Jurnal Pertanahan No.6. h. 20-31.
- Sumanto, ( 1995), *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Aplikasi Metode Kuantitatif dan Statistika Dalam Penelitian*. Andi Offset, Yogyakarta.



## **DAFTAR PERATURAN**

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

**Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

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

**Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Peningkatan Efisiensi Dan Kualitas Pelayanan Masyarakat Di Bidang Pertanahan.**

**Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 Tentang Srandar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan.**

**Surat Edaran Bupati Batang Tanggal 30 Maret 2005 Nomor 590/296/2005 perihal Pensertipikatan Tanah Secara Massal Swadaya.**