

**PERKEMBANGAN PRODUK SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH DI KOTA PALANGKARAYA
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

SKRIPSI

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



Oleh :

SUGENG HARYANTO

NIM : 9981609

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPONTIAN KEMENTERIAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Pelaksanaan Pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, telah dilaksanakan sejak berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP No. 10 tahun 1961 kemudian disempurnakan menjadi PP No. 24 Tahun 1961. Selama pelaksanaan PP No. 10 Tahun 1961 (36 tahun) untuk seluruh Indonesia telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai produk dari pendataran tanah sebanyak 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar. Hal tersebut, belum memenuhi dari tujuan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud yaitu terdaftarnya bidang-bidang tanah di Indonesia. Mengingat pentingnya pendaftaran hak atas tanah serta penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak, maka menjadi penting untuk diketahui perkembangan produk sertipikat hak atas tanah pada Kota Palangkaraya sebagai Ibukota Provinsi Kalimantan Tengah yang mempunyai pertumbuhan penduduk yang tinggi. Kota ini juga merupakan pusat kegiatan, baik pemerintahan maupun perdagangan di Provinsi Kalimantan Tengah. Kondisi demikian akan menimbulkan semakin meningkatnya kebutuhan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dengan perkembangan produk sertipikat yang terus mengalami peningkatan karena kegiatan pendaftaran tanah yang terus dilakukan oleh Kantor Pertanahan baik secara sistematis maupun secara sporadis. Dari hal tersebut timbul keinginan peneliti untuk mengetahui bagaimana perkembangan produk sertipikat hak atas tanah sejak tahun 1993-2002 di Kota Palangkaraya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan cara studi dokumentasi, wawancara dan observasi yang berkaitan dengan produk sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang telah diterbitkan sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2002 di Kota Palangkaraya serta pelaksanaan pensertifikatannya. Teknik analisis data yang digunakan adalah secara kualitatif dengan menggunakan tabulasi untuk mengetahui perkembangan produk sertipikat hak atas tanah yang dihitung secara akumulatif. Selanjutnya setiap perkembangan akan dideskripsikan dan dibahas berdasarkan data hasil dokumentasi dari data dan hasil wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya.

Hasil penelitian menunjukkan perkembangan produk sertipikat hak atas tanah di Kota Palangkaraya mengalami peningkatan tertinggi pada tahun 1998-1999 sebanyak 7.604. Menurut jenis haknya, peningkatan sertipikat Hak Milik yang tertinggi terjadi pada tahun 1998-1999 sebanyak 6.882 sertipikat, sertipikat Hak Guna Bangunan peningkatan tertinggi terjadi pada tahun 1997-1998 sebanyak 1.190 sertipikat dan sertipikat Hak Pakai peningkatan tertinggi terjadi pada tahun 2001-2002 sebanyak 400 sertipikat. Peningkatan perkembangan

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
1. Kebijakan dibidang Pendaftaran Pertanahan	9
2. Kebijakan Pemerintah Dalam Penyempurnaan Peraturan dibidang Pertanahan	13
3. Kebijakan Pemerintah Dengan Mengadakan Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	14
4. Perkembangan Produk Sertipikat Hak Atas Tanah	15
B. Kerangka Pemikiran	17
C. Anggapan Dasar	20
BAB III METODE PENELITIAN	21

C. Jenis dan Sumber Data.....	22
D. Teknik Pengumpulan Data.....	23
E. Teknik Analisis Data.....	24
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	25
A. Letak dan Luas Wilayah	25
B. Kondisi Fisik Wilayah	26
C. Kondisi Sosial	27
1. Kependudukan.....	27
2. Tingkat Pendidikan.....	29
D. Keadaan Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya	30
1. Kedudukan dan Fungsi.....	30
2. Susunan Organisasi	31
3. Sumberdaya Manusia	33
BAB V PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Perkembangan Produk Sertipikat Hak Atas Tanah di Kota Palangkaraya Tahun 1993-2002.....	35
B. Perkembangan Produk Sertipikat Menurut Jenis Hak Atas Tanah di Kota Palangkaraya tahun 1993-2002	35
1. Perkembangan Produk Sertipikat Hak Milik di Kota Palangkaraya Tahun 1993-2002.....	37
2. Perkembangan Produk Sertipikat Hak Guna Bangunan di Kota Palangkaraya Tahun 1993-2002	44
3. Perkembangan Produk Sertipikat Hak Pakai di Kota Palangkaraya Tahun 1993-2002.....	49
BAB VI PENUTUP.....	55
A. Kesimpulan	55
B. Saran.....	56

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai fungsi yang penting dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, baik sebagai sumber produksi maupun sebagai tempat tinggal. Oleh karena itu, masalah pertanahan harus mendapatkan perhatian khusus terlebih dalam era pembangunan sekarang ini dimana pembangunan menjangkau berbagai macam aktivitas manusia yang sudah tentu akan memerlukan tanah.

Pelaksanaan pembangunan yang terus meningkat diikuti dengan penambahan penduduk dan peningkatan taraf hidup masyarakat, menyebabkan permasalahan pertanahan yang dihadapi juga semakin rumit baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Masalah pertanahan sangat kompleks karena bersifat lintas sektoral, lintas regional dan multi dimensi yaitu dimensi ekonomi, sosial budaya, politik serta pertahanan keamanan.

Menyadari hal tersebut masyarakat semakin perlu untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum akan tanah, oleh karena itu keberadaan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan menjadi penting. Melihat kondisi ini, Pemerintah juga menyadari bahwa jaminan kepastian hukum itu tidak hanya yang bersifat umum tetapi juga memerlukan tersedianya perangkat peraturan

adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan singkatan resminya UUPA.

Sejak berlakunya UUPA, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan maka diberikan kewenangan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa:

1. untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. pendaftaran tersebut di atas 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;
3. pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam nomor 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

disingkat PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak dijumpai banyak kendala, sehingga sampai 36 tahun hanya sedikit tanah yang sudah terdaftar. Kendala-kendala yang dihadapi yaitu masih banyak ditemukan penguasaan tanah yang tidak didukung dengan alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan mudah dipercaya kebenarannya dan ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaan pendaftaran tanah belum cukup memberikan kemungkinan terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan.

Hal ini diikuti pula oleh beberapa pendapat pakar pertanahan diantaranya, Boedi Harsono (1999: 457), menyatakan bahwa:

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah berlaku selama 36 tahun, ternyata belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama pembangunan jangka panjang kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta bidang.

Berdasarkan kondisi tersebut, Pemerintah mengambil kebijakan dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah dalam rangka meningkatkan efisiensi pelayanan pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Perintah itu merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah No. 10

tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, disamping untuk memberi kepastian hukum dimaksudkan juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar, penggunaan teknologi modern, seperti *Global Positioning System* (GPS) dan komputerisasi pengolahan serta penyimpanan data perlu dimungkinkan, yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 adalah:

1. dapat 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 dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. untuk 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 tertib administrasi pertanahan.

Selain tersedianya peraturan pemerintah di atas, juga diperlukan

tersebut mengingat agar penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat terwujud secara optimal sesuai dengan yang digariskan dalam PP No. 24 Tahun 1997.

Adapun hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah berupa sertipikat hak atas tanah yang mempunyai fungsi utama sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa pemberian surat tanda bukti hak tersebut (sertipikat hak atas tanah) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat pembuktian yang kuat mengandung maksud bahwa pemilik yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut atau pemilik tanah yang sebenarnya. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi negatif, bahwa negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tanda bukti yang dimaksud berupa sertipikat hak atas tanah yang merupakan bentuk dari jaminan kepastian hukum atas kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah.

Dengan telah didaftarkannya hak atas tanah dan diterbitkannya sertipikat maka tanah tersebut akan memperoleh jaminan kepastian hukum baik dari aspek fisik maupun aspek yuridis. Dari aspek fisik akan memperoleh kepastian mengenai letak, batas-batas dan luasnya. Kemudian dari aspek yuridis akan memberikan kepastian mengenai subyek hak, jenis hak, serta beban-beban yang ada pada hak tersebut.

perkembangan produk sertipikat hak atas tanah pada suatu wilayah. Penyempurnaan perangkat hukum di bidang pendaftaran tanah seharusnya berimplikasi terhadap semakin meningkatnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Peningkatan jumlah tanah yang terdaftar tersebut akan mempengaruhi perkembangan produk sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh kantor pertanahan. Pengetahuan terhadap produk sertipikat hak atas tanah tersebut sangat penting karena dapat digunakan sebagai bahan evaluasi terhadap keberhasilan kebijakan di bidang pendaftaran tanah.

Kota Palangkaraya sebagai Ibu Kota Provinsi Kalimantan Tengah mempunyai pertumbuhan penduduk yang tinggi. Sampai pada tahun 2002 jumlah penduduk Kota ini mencapai 171.174 jiwa. Kota ini juga merupakan pusat kegiatan, baik pemerintahan maupun perdagangan di Provinsi Kalimantan Tengah. Kondisi demikian akan menimbulkan semakin meningkatnya kebutuhan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: "PERKEMBANGAN PRODUK SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KOTA PALANGKARAYA PROVINSI KALIMANTAN TENGAH"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan yang diuraikan diatas, maka penulis membuat perumusan masalah sebagai berikut.

Bagaimana perkembangan produk sertipikat hak atas tanah di Kota Palangkaraya?

C. Pembatasan Masalah

Untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam menafsirkan masalah penelitian ini dan agar lebih terfokus pada permasalahan yang ada serta mengingat keterbatasan waktu, biaya dan tenaga, maka penulis membatasi masalah, sebagai berikut.

1. Perkembangan produk sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan adalah sertipikat hak atas tanah dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2002 secara sistematis dan sporadis di Kota Palangkaraya.
2. Sertipikat hak atas tanah dimaksud adalah sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diterbitkan di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2002.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini yaitu:

- a. sebagai bahan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional menyediakan data dan informasi mengenai perkembangan produk sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2002;
- b. sebagai sumbangan bagi kajian pertanahan, khususnya dalam hal penerbitan sertipikat.

BAB VI

P E N U T U P

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut.

1. Perkembangan produk sertipikat hak atas tanah di Kota Palangkaraya sejak tahun 1993-2002 secara umum meningkat, peningkatan tertinggi terjadi pada tahun 1998 sampai dengan tahun 1999 sebanyak 7.604 sertipikat dan peningkatan terendah terjadi pada tahun 1994-995 sebanyak 1.749 sertipikat.
2. Perkembangan produk sertipikat hak atas tanah menurut jenis hak adalah:
 - a. sertipikat Hak Milik, dari total produk sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebanyak 34.562 sertipikat, dimana peningkatan tertinggi terjadi pada tahun 1998-999 sebanyak 6.882 disebabkan oleh tingginya minat masyarakat untuk mensertipikatkan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik secara sporadik.
 - b. sertipikat Hak Guna Bangunan, dari total produk yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebanyak 6.199 sertipikat. Peningkatan tertinggi terjadi pada tahun 1997-998 sebanyak 1.190 sertipikat. Hal ini disebabkan karena adanya kegiatan rutin berupa pemberian hak

- c. sertipikat Hak Pakai, dari total produk yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebanyak 1.191 sertipikat. Peningkatan tertinggi terjadi pada tahun 2001-2002 sebanyak 400 sertipikat. Peningkatan disebabkan proyek melalui surat perjanjian kerja (SPK) dengan Pemda Kota Palangkaraya.

B. SARAN

1. Perlunya meningkatkan peran serta masyarakat dan Pemda Kota Palangkaraya dalam pelaksanaan proyek dibidang pertanahan tanah demi tercapainya tujuan pendaftaran tanah.
2. Peningkatan pelayanan Kantor Pertanahan kepada masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tanah baik secara sistematis maupun secara sporadik.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.;
- Efendi, Bachtiar (1983), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni.
- Harsono, Boedi (1986), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djembatan.
- (2000), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- Hermanses, R, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Stensilan.
- Nazir, Moh (1988), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Parlindungan, A.P (1998), *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta.
- (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta.
- Sarah, Kurdinanto (2000), *Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan*, Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasioanal*, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri (1989), *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Suroso, (2002), *Kajian Terhadap Persebaran Bidang-Bidang Tanah Yang Terdaftar dan Kaitannya Dengan Tipologi Wilayah Di Kota Jambi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Skripsi.

DAFTAR PERATURAN

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.