

**EVALUASI PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK  
MELALUI PENGAKUAN HAK  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG  
PROVINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

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



**OLEH :**

**YUAN NINGSIH**  
**NIM. 2091791/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2004**

## INTISARI

Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dan aturan pelaksanaannya. Untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat pemerintah telah menerbitkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di bidang Pertanahan. Bahwa berdasarkan laporan Kuliah Praktek Pertanahan Terpadu (KKPPT) Mahasiswa Semester VI Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Tahun Ajaran 2003 dan Pra Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung disebutkan "Proses pendaftaran tanah milik adat yang paling dominan, baik prosedur maupun permasalahannya, dan memerlukan birokrasi yang panjang". Hal tersebut menandai belum terpenuhinya asas pendaftaran tanah yang sederhana, terjangkau, dan terbuka.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Deskriptif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, pengedaran kuisioner dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif komparatif, data yang dibandingkan dengan ketentuan yang berlaku dengan memperhatikan penyebab-penyebabnya dan diolah serta disajikan dalam bentuk bagan, uraian dan tabel.

Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung belum seluruhnya sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 yang terletak pada belum tersedianya loket Informasi pelayanan dan kotak pengaduan dan saran, tidak adanya jangka waktu penyelesaian pelayanan dan prosedur/tahapan pelaksanaan serta adanya persyaratan tambahan pada papan pengumuman didepan loket, adanya tambahan biaya pengelolaan, pengolahan, lapangan dan biaya permohonan pengakuan hak, belum optimalnya penggunaan teknologi informatika, masih kurangnya pelaksanaan monitoring dan belum dilaksanakannya tugas Kepala Kantor Pertanahan untuk mengusulkan/menentukan jangka waktu penyelesaian pelayanan, sedangkan kendala yang dihadapi terbagi dalam 3 (tiga) kelompok yaitu teknis, yuridis dan administratif. Kendala teknis ada pada peta bidang dan kondisi wilayah. Kendala yuridis pada fungsi dan kewenangan Panitia A. Sedangkan kendala administratif yaitu kelengkapan berkas, alas hak, ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan, sumberdaya manusia, kurang koordinasi, dan prosedur yang panjang, serta ketegasan Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menangani kendala tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung telah melakukan beberapa upaya penyelesaian

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	19
C. Hipotesis .....	23
D. Batasan Operasional.....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Penelitian .....	25

C. Populasi .....	26
D. Jenis Data .....	27
E. Teknik Pengumpulan Data .....	28
F. Teknik Analisa Data .....	30
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>	
A. Letak dan Luas Wilayah Kabupaten Bandung .....	32
B. Tinjauan Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung .....	35
C. Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung ...	38
D. Kependudukan .....	40
E. Penggunaan Tanah .....	42
F. Permohonan Hak Atas Tanah .....	43
G. Sarana dan Prasarana Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak .....	44
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil Penelitian.....	49
B. Pembahasan.....	67
<b>BAB VI PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	90
B. Saran .....	93
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>xii</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Pengertian tanah sebagai ruang tempat terlaksananya pembangunan, khususnya di bidang ekonomi, dilaksanakan oleh Perorangan, Badan Hukum Swasta maupun Pemerintah. Oleh karena itu, jaminan kepastian hukum akan sangat diperlukan. Dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum pada tanah untuk pembangunan tersebut di atas, perlu dilakukan kegiatan pendaftaran tanah. Pemerintah mempunyai tugas mengadakan pendaftaran tanah, sebagaimana diamanatkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 19 ayat (1) yang menyebutkan, bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan ketentuan Pemerintah".

Pentingnya pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan sebagai aturan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum hak atas tanah harus dapat memberikan jaminan bahwa pemegang hak dapat melaksanakan kewenangannya terhadap tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dalam pelaksanaannya dapat dilakukan secara sistematis maupun sporadik.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang dalam pelaksanaannya dapat dilaksanakan secara individual atau massal atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa :

Pengakuan hak adalah pengakuan tentang hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (3).

Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan, telah diterbitkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan (Lampiran 3) yaitu proses pelaksanaan pelayanan bidang pertanahan yang dilaksanakan pada tiap-tiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota secara sistematis meliputi 36 (tiga puluh enam) jenis pelayanan, salah satunya yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak. Dalam pelaksanaannya, setiap Kantor Pertanahan dimungkinkan untuk mengacu pada kebijakan Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan kondisi daerah masing-masing dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai pelaksana penyelenggaraan pendaftaran tanah, diharapkan bisa melaksanakan tugas tersebut dengan baik. Secara fisik nampaknya pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada Kantor Pertanahan

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 yaitu tersedianya sarana dan prasarana yang memadai dengan adanya loket-loket pelayanan dan pemanfaatan teknologi komputer. Namun kenyataan bahwa prosesnya terlalu lama dan berbelit-belit disebabkan birokrasi yang panjang, serta biaya yang mahal. Hal ini penulis ketahui dari hasil pra penelitian dan Laporan Kuliah Praktek Pertanahan Terpadu (KKPPT) Mahasiswa Semester VI Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Tahun Ajaran 2003 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang menyebutkan bahwa "Proses pendaftaran tanah milik adat yang paling dominan, baik prosedur maupun permasalahannya, dan memerlukan birokrasi yang panjang" (2003:14). Hal tersebut menandai belum terpenuhinya asas pendaftaran tanah yang sederhana, terjangkau, dan terbuka.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

**"EVALUASI PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK MELALUI  
PENGAKUAN HAK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT"**

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, berkaitan dengan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan, penulis merumuskan masalah penelitian dalam tiga (3) rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung telah sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 ?
2. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung ?
3. Upaya penyelesaian kendala yang telah dan akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung ?

## C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dengan Instruksi Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998;

2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung;
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian kendala yang telah dan akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung agar dapat diproses melalui prosedur yang memenuhi asas pendaftaran tanah yang sederhana, terjangkau, dan terbuka serta memberikan jaminan kepastian hukum;
2. Memberikan masukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung untuk dapat mengatasi kendala yang ada sehingga dapat meningkatkan pelayanan yang baik kepada masyarakat pada bidang pertanahan khususnya pelaksanaan

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil analisa data dan uraian yang penulis ajukan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung belum seluruhnya sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 yaitu pada persyaratan, tahapan pelaksanaan, biaya, dan tugas Kepala Kantor Pertanahan;
2. Kendala yang ditemui dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung terdiri dari teknis, yuridis, dan administratif. Kendala teknis ada pada peta bidang dan kondisi wilayah. Kendala yuridis pada fungsi dan kewenangan Panitia A. Sedangkan kendala administratif yaitu kelengkapan berkas, alas hak, ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan, sumberdaya manusia, kurang koordinasi, dan prosedur yang panjang, serta ketegasan Kepala Kantor Pertanahan.

3. Upaya penyelesaian kendala yang telah dan akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, antara lain :

a. Upaya yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung :

- 1) Optimalisasi pemanfaatan teknologi komputer melalui program Land Office Computeration;
- 2) Menyiapkan naskah ketetapan Kepala Kantor tentang jangka waktu pelayanan berikut jangka waktu penyelesaian tugas masing-masing unit/bagian;
- 3) Penegasan kembali tugas fungsi dan kewenangan Panitia "A" dan peningkatan frekwensi komunikasi antara Anggota dan Ketua Panitia A secara berkala;
- 4) Penyuluhan program informasi pertanahan melalui radio Pandaga yang dilakukan 1 bulan sekali;
- 5) Menyampaikan saran revisi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pasal 76, 83, dan 84, mengenai persyaratan dan Panitia A, persyaratan tersebut hendaknya disesuaikan

kewenangan Panitia yang jelas dan tidak membahayakan para petugas pelaksana (Suhadi : 2003);

b. Upaya yang akan dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung :

1) Menyiapkan :

- a) Naskah usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tentang persyaratan, prosedur maupun jangka waktu pelayanan untuk dapat dikeluarkan suatu penetapan (beschikking) yaitu berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat;
- b) Buku pedoman penanganan berkas permohonan Pendaftaran tanah untuk Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak;
- c) Naskah konsep papan pengumuman mengenai persyaratan, biaya, jangka waktu, dan prosedur pengakuan hak yang benar-benar dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

2) Khusus Panitia "A" :

- b) Menyiapkan ketentuan jangka waktu pemeriksaan berkas, pembuatan kartu kendali, dan jadwal waktu peninjauan lapangan;
  - c) Penempatan satu petugas yuridis di loket untuk mengakomodir tumpang-tindih antara tugas Pantia "A" dan Petugas Yuridis serta membantu petugas loket dalam pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran persyaratan berkas permohonan ;
- 3) Peningkatan pengawasan dan monitoring oleh pejabat struktural;
  - 4) Rencana perubahan sistem penerimaan berkas dimana berkas diterima petugas loket apabila telah lengkap dan benar serta telah dilengkapi peta bidang;
  - 5) Peningkatan penyuluhan lapangan mengenai pertanahan kepada masyarakat khususnya Kepala Desa/Lurah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas dan uraian penulis pada

... dalam upaya peningkatan pelayanan

tanah untuk pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, dapat disampaikan beberapa saran sebagai berikut :

1) Teknis:

Penambahan sarana dan prasarana berupa kendaraan operasional dan optimalisasi penggunaan LOC, pengadaan peta tunggal serta alat ukur (theodolit).

2) Yuridis:

- a. Beberapa peraturan mengenai pendaftaran tanah perlu direvisi salah satunya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 psl.76, 83, dan 84, mengenai persyaratan dan Pantia A;
- b. Pemberian penyuluhan secara periodik kepada Kepala Desa, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan masyarakat.

3) Administratif:

- a. Tugas pokok dan fungsi dijalankan sesuai dengan struktur hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung;
- b. Mengajukan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tentang persyaratan, prosedur maupun jangka waktu pelayanan untuk dapat dikeluarkan suatu

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat;

- c. Adanya sanksi yang tegas sehubungan dengan jangka waktu penyelesaian tugas;
- d. Adanya pedoman baku penanganan berkas permohonan untuk mencegah kesalahan penafsiran berbagai aturan pertanahan dari Kepala Kantor;
- e. Penempatan sumberdaya manusia berdasar kompetensi dan keahliannya;
- f. Pelaksanaan pengawasan melekat (waskat) agar koordinasi dan persamaan persepsi dalam penanganan berkas dapat berjalan dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- onim, (2003), Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta.
- ikunto, Suharsimi, (2002), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta.
- ordon and Margethe (1984), Management Information System (Conceptual, Foundation, Structure and Development ), Second Edition, New York, Mc. Graw Hill Co.
- arsono, Boedi, (1999), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- arsono, Boedi, (2000), Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- adimoeljono, Soeprpto, (2003), Jaminan Kepastian Hukum dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta.
- awawi, Hadari, (2003), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- erangin, Effendi, (1991), Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta .
- arlindungan, AP, (1994), Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju,

ngarimbun, Masri dan Effendi Sofian, (1995), Metode Penelitian Survei, LP3ES, Jakarta.

rakhmad, Winarno, (1998), Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metoda Dan Teknik, Transito, Bandung.

erodjo, Irawan, (2003), Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya.

uhadi, (2003), Pendaftaran Bekas Milik Adat.

ido, (2002), Pengembangan Sumber Daya Manusia di Bidang Agraria/Pertanahan dalam Menghadapi Era Globalisasi, Seminar Nasional "Reformasi Pertanahan", Mandar Maju, Bandung.

hasil Laporan Kuliah Kerja Praktek Pertanahan Terpadu, (2003), Pelaksanaan Kegiatan Pelayanan Pendaftaran Tanah Milik Adat Melalui Proses Pengakuan Hak Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat.

antor Pertanahan Jakarta Pusat, (2002), Semiloka Pelayanan Terpadu Puri Putri Hotel Sahid Jaya Jakarta, Rabu 13 Pebruari 2002, Loket Pelayanan Terpadu.

## DAFTAR PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

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

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998, tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.