

**POTENSI TERJADINYA MASALAH AKIBAT SERTIPIKAT HAK ATAS
TANAH YANG BELUM DISERAHKAN KEPADA MASYARAKAT OLEH
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEBUMEN DAN KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Disusun Oleh :

FEBRIYANI NOOR RACHMAWATI

NIM. 15242910

MANAJEMEN PERTANAHAN

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2019

Kata Kunci : Sertipikat, Penyerahan, Penyebab, Potensi Masalah, Solusi

ABSTRACT

Certificate is a proof of right that applies as a strong evidentiary tool regarding physical data and juridical data contained in it, as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the measuring letter and the relevant land book. The certificate is the result of the land registration process. What happens if the certificate does not reach the right applicant. In fact, a pile of certificates was found that were not taken by the applicant and were not submitted by the land office. This is the main attraction for the author to examine the potential for problems due to certificates that have not been submitted and their impact on the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Land Office of Kebumen and Jepara Districts.

This study aims to cause, potential problems and alternative solutions for certificates that have not been submitted. The research method used is a qualitative method with a phenomenological approach. This study uses primary data sources in the form of interviews and secondary data in the form of documents and archives relating to the topic of research.

The applicant's results of the certificate of land rights were not taken due to the absence of notice, intentions of the rights holders not to take their certificates, the rights holders are unknown, and rights have been transferred to other parties without notice to the village and land offices, as well as indications of problems the certificate of land rights. Potential problems due to certificates of land rights that have not yet been submitted to the community include the issuance of multiple certificates, worsening the image of the institution in the eyes of the public and adding to the burden on the responsibility of the land office. Alternative solutions include the need for an inventory of certificates of land rights that have not been submitted and must be immediately followed up by the related parties.

Keywords: Certificate, Submission, Causes, Potential Problems, Solutions

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kerangka Teoritis	10
1. Potensi Permasalahan	10
2. Teori Penyerahan Benda	11
3. Teori Pengambilan Keputusan	12
4. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	14
5. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	15
B. Kerangka Pemikiran	19
BAB III METODE PENELITIAN	20
A. Format Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian	21
C. Populasi, Sample dan Teknik Pengambilan Sample	21
D. Definisi Operasional Konsep	22
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	23
F. Teknik Analisis Data	24
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	26
A. Kabupaten Kebumen	26
B. Kabupaten Jepara	28

BAB V PENYEBAB, POTENSI MASALAH DAN SOLUSI PENYERAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH	34
A. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah	34
B. Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah	40
C. Potensi Permasalahan.....	46
D. Alternatif Solusi	49
E. Dampak Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	50
BAB VI PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPIRAN	57

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia seperti yang ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadastre* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat diseluruh wilayah Republik Indonesia. Perbuatan hukum pendaftaran tanah menyangkut dengan hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia yang harus kita junjung tinggi dan hormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam kehidupan masyarakat.

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif sehingga keterangan yang tercantum didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada didalam penguasaan pihak ketiga yang berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 yang dimaksud dengan sertipikat adalah Surat Tanah Bukti Hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit secara bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya

ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 dijelaskan arti sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan adanya sertipikat ini, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk pembuktian dalam suatu permasalahan tanah sehingga tidak hanya sebagai alat bukti akan tetapi juga mendapat kepastian hukum bahwa tanah tersebut telah memiliki hak atas tanahnya.

Pemerintahan Presiden Joko Widodo dan Wakil Presiden Jusuf Kalla menyatakan bahwa untuk meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia salah satunya dilakukan dengan kebijakan Reforma Agraria seluas 9 juta hektar. Hal ini juga telah termasuk ke dalam Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tahun 2015-2019 yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga negara yang ditunjuk sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tentunya mengalami berbagai kendala dalam menyelesaikan target yang telah ditetapkan. Salah satu kendala yang terjadi adalah dalam memetakan bidang tanah yang sudah bersertipikat namun belum memiliki koordinat yang sesuai sehingga harus dilakukan pemetaan bahkan pengukuran ulang untuk dapat menempatkan bidang tanah tersebut pada posisi yang sebenarnya. Sistem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang saat ini diterapkan adalah sistem desa lengkap sehingga lebih memudahkan karena dalam satu desa akan diukur dan dipetakan secara keseluruhan.

Tujuan program PTSL adalah melakukan pendaftaran secara menyeluruh terhadap bidang-bidang tanah supaya dapat memiliki sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan berkepastian hukum. Dari sisi ekonomi, PTSL sangat penting untuk dalam rangka akselerasi pertumbuhan

ekonomi. Sertipikat hak atas tanah dapat menjadi instrumen untuk memperoleh akses permodalan sehingga dapat meningkatkan perekonomian. PTSL dilaksanakan tidak hanya terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar, akan tetapi terhadap seluruh bidang tanah dengan tujuan seluruh bidang tanah dapat terpetakan.

Berdasarkan hasil kajian terhadap karya ilmiah yang berkaitan dengan tulisan ini, dalam hal ini calon peneliti tidak mendapatkan karya ilmiah yang signifikan. Penelitian tentang sertipikat yang belum diserahkan memang sangat krusial dan mengandung banyak resistensi yang harus dihadapi. Perlu pendekatan mendalam dengan para pihak terkait agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam mengkaji suatu permasalahan terkait kredibilitas dan integritas aparat pertanahan yang bertugas.

Hal inilah yang menjadi daya tarik tersendiri bagi penulis untuk meneliti mengenai potensi terjadinya masalah akibat sertipikat yang belum diserahkan dan dampaknya terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Jepara.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengapa Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara belum menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada masyarakat?
2. Bagaimana potensi terjadinya masalah akibat sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?
3. Apa alternatif solusi bagi penyelesaian masalah sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat dan dampaknya terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui penyebab sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
- b. Untuk mengetahui potensi permasalahan yang terjadi akibat sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
- c. Untuk mencari alternatif solusi penyelesaian masalah sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat dan dampaknya terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah:

- a. Bagi peneliti adalah sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi Diploma IV di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- b. Bagi Kementerian ATR/BPN dan kantor pertanahan adalah sebagai bahan masukan dalam upaya peningkatan kualitas pelayanan pertanahan.
- c. Bagi masyarakat adalah dapat memberikan pengetahuan mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan sertipikat bagi masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis serta pembahasan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyebab sertipikat hak atas tanah tidak diambil pemohon karena tidak adanya pemberitahuan kepada pemegang hak yang bersangkutan dan karena kesengajaan pemegang hak untuk tidak mengambil sertipikatnya. Penyebab lain adalah pemegang hak tidak diketahui keberadaannya, dan telah terjadi peralihan hak kepada pihak lain tanpa pemberitahuan kepada pihak desa maupun kantor pertanahan, serta adanya indikasi permasalahan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut.
2. Ada potensi permasalahan akibat sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat antara lain penerbitan sertipikat ganda, memperburuk citra instansi di mata masyarakat dan menambah beban tanggungjawab kantor pertanahan. Sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat ternyata berdampak terhadap kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) baik dampak negatif maupun positif.
3. Alternatif solusi antara lain perlunya inventarisasi sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan khususnya sertipikat-sertipikat lama yang kemudian harus segera didistribusikan kepada para pemegang haknya. Jika terindikasi adanya permasalahan perlu segera

diselesaikan selain itu, perlu adanya jangka waktu pengambilan sertipikat dan pembuatan peraturan perundang-undangan khusus tentang pengambilan sertipikat hak atas tanah.

B. Saran

Saran yang dapat penulis berikan kepada para pihak terkait sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat adalah :

1. Bagi Kantor Pertanahan

Hendaknya Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang diberikan wewenang dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah selalu melakukan evaluasi terhadap kinerja pegawai, kinerja pelayanan serta produk yang telah dihasilkan agar termonitor dengan baik. Melakukan inventarisasi dan identifikasi sertipikat-sertipikat hak atas tanah lama yang belum diserahkan untuk kemudian dilaporkan kepada pimpinan agar ada tidak lanjuti. Memberikan pemberitahuan kepada pemohon apabila sertipikat hak atas tanahnya telah selesai dapat melalui media surat maupun telephone. Pihak kantor pertanahan sebaiknya segera menyerahkan sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat dengan membentuk tim khusus agar tepat sasaran selain itu perlu untuk melakukan pembenahan arsip baik warkah hidup maupun warkah mati agar lebih mudah untuk proses pencarian ketika dibutuhkan.

2. Bagi Perangkat Desa

Handaknya membuat catatan khusus untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat dalam wilayahnya agar memudahkan untuk identifikasi tanah yang sudah terdaftar dan belum terdaftar. Senantiasa mengawasi apabila ada peralihan penguasaan tanah dalam wilayahnya baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Perangkat Desa turut serta dalam proses penyerahan sertipikat hak atas tanah lama yang belum diserahkan kepada masyarakat dengan cara ikut berpartisipasi untuk mencari pemegang hak yang bersangkutan.

3. Bagi Masyarakat

Masyarakat diharapkan aktif dalam proses pendaftaran tanah mulai dari permohonan hingga penerbitan sertifikatnya harus selalu ikut serta. Apabila melakukan pendaftaran tanah sebaiknya memberitahukan kepada pihak keluarga agar apabila terjadi sesuatu dapat diketahui oleh keluarga. Hendaknya segera mengambil sertifikat hak atas tanah yang telah dimohonkan apabila telah jadi agar tidak menjadi tanggungan kantor pertanahan. Masyarakat sebaiknya mengurus sendiri proses pendaftaran tanahnya agar lebih terkontrol tanpa melewati pihak ketiga yang tidak bertanggungjawab.

4. Bagi Penelitian Selanjutnya

Oleh karena keterbatasan waktu dan kemampuan, maka dalam melakukan penelitian ini hanya mengambil sample dari jenis sertifikat hak atas tanah yang sebagian besar berupa hak milik dan satu hak wakaf dan meliputi desa-desa peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) serta hasil dari kegiatan pendaftaran tanah rutin dan satu sertifikat hasil redistribusi tanah. Peneliti berharap akan adanya penelitian selanjutnya untuk meneliti lebih banyak tentang sertifikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada masyarakat bukan hanya hak milik namun hak-hak lain berupa hak guna bangunan, hak pakai, hak milik satuan rumah susun dan hak-hak lainnya.

Penelitian ini hanya sebatas pada 2 (dua) lokasi kantor pertanahan saja padahal dimungkinkan bahwa sertifikat hak atas tanah yang belum diserahkan ada di setiap kantor pertanahan di seluruh Indonesia. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan agar dapat menggunakan lokasi yang lebih banyak dengan rentang waktu yang lebih panjang serta sample yang lebih banyak agar dapat diperoleh kesimpulan yang lebih umum atau dapat digeneralisasi.

Perlunya ada inovasi untuk pembuatan aplikasi baru dalam proses pendaftaran tanah khususnya untuk pemberitahuan kepada masyarakat yang mendaftarkan tanahnya baik proses pendaftaran tanah pertama kali maupun proses pemeliharaan data pendaftaran tanah. Semoga

kedepan ada aplikasi yang bisa secara otomatis memberikan pemberitahuan apabila proses pendaftaran tanah telah selesai.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta : Djambatan.
- Indradi, IG dan Soekamto. 2008. *Materi Pokok Manajemen.Kualitas*. STPN. Yogyakarta.
- Lestari, Yona Dwi. 2015. *Uji Perbandingan Ketepatan Waktu Pelayanan Pertanahan Sebelum dan Sesudah Penerapan Early Warning System (Study di Kantor Pertanahan Rokan Hilir)*. Skripsi STPN. Tidak dipublikasikan.
- Lubis, Muh.Yamin. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mandar Maju. Bandung
- Misyurahwanto, Muhammad. 2009. *Pensertipikatan Tanah Guna Peningkatan Akses Permodalan Bagi Usaha Mikro dan Kecil Di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah*. Skripsi STPN. Tidak dipublikasikan.
- Nugroho, A. 2016. *Metode Penelitian Kualitatif*. Sekolah Tinggi Pertanian Nasional. Yogyakarta
- Nuryanti. 2009. *Penerapan Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan (Spopp) Dalam Penerbitan Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin*. Skripsi STPN. Tidak dipublikasikan.
- Perangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Purwoningrum, Mayang. 2009. *Evaluasi Pelaksanaan Prona Di Kabupaten Trenggalek Tahun 2008*. Skripsi STPN. Tidak dipublikasikan.
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Penerbit Prenadamedia. Jakarta
- Sekolah Tinggi Pertanian Nasioanal. 2018. *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanian Nasional*. STPN. Yogyakarta.
- Soekanto, S. 1993. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Manajemen*. Penerbit Alfabeta. Bandung
- Sumardjono, Maria S.W. 2007. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi*, Jakarta : Buku Kompas.

- Triwulandari. 2015. *Inovasi Percepatan Pelayanan Pertanahan (Study Program One Day Service Officer di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul DIY*. Skripsi STPN. Tidak dipublikasikan.
- Wicaksono, dkk. 2014. *Dimensi Baru Layanan Pertanahan*. Penerbit Aditya Media. Malang

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik
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 Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat.
Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016.
Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 01/JUKNIS-300/I/2018 tanggal 8 Januari 2018.