

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SPORADIK  
DI DESA MENAYU KECAMATAN MUNTILAN  
KABUPATEN MAGELANG**

**SKRIPSI**



Oleh:

**RHIZKY WIEGA PUTRI**

**NPM. 14.0201.0002**

**PROGAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2018**

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SPORADIK  
DI DESA MENAYU KECAMATAN MUNTILAN  
KABUPATEN MAGELANG**

**SKRIPSI**

Disusun sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang



Oleh:

**RHIZKY WIEGA PUTRI**

**NPM. 14.0201.0002**

**PROGAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2018**

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SPORADIK  
DI DESA MENAYU KECAMATAN MUNTILAN  
KABUPATEN MAGELANG**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi  
untuk diajukan ke Hadapan Tim Penguji pada Ujian Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang

oleh:

**RHIZKY WIEGA PUTRI**

**NPM. 14.0201.0002**

Magelang, 02 Agustus 2018

Mengetahui,



Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang  
Dekan,

**BASRI, S.H., M.H.**

NIK. 966906114



Disetujui oleh  
Pembimbing I,

**NURWATI, S.H., M.H.**

NIK. 875807033

Pembimbing II,

**MULYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19540202 198012 1 001

**PROGAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2018**

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SPORADIK  
DI DESA MENAYU KECAMATAN MUNTILAN  
KABUPATEN MAGELANG**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada Ujian Skripsi yang telah diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang pada tanggal 10 Agustus 2018

Magelang, 10 Agustus 2018

Penguji:

1. **NURWATI, S.H., M.H.**

NIK. 875807033

1.  .....

2. **MULYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19540202 198012 1 001

2.  .....

3. **HENIYATUN, S.H., M.Hum.**

NIK. 865907035

3.  .....



Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Dekan,



**BASRI, S.H., M.Hum.**

NIK. 966906114

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang yang saat ini mengikuti Ujian Skripsi:

Nama : Rhizky Wiega Putri  
Tempat, tanggal lahir : Magelang, 13 Juli 1994  
NPM : 14.0201.0002  
Alamat : Jambean, RT. 009 RW. 004, Kelurahan Menayu,  
Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang

menyatakan hasil penulisan yang berupa skripsi dengan judul :

“PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SPORADIK DI DESA MENAYU KECAMATAN MUNTILAN KABUPATEN MAGELANG”

adalah benar-benar hasil karya sendiri/tidak menjiplak dan apabila saya terbukti menjiplak dari hasil karya orang lain, maka skripsi saya tersebut beserta hasilnya dan sekaligus gelar kesarjanaan saya dapat dibatalkan.

Mengetahui,

Magelang, 10 Agustus 2018

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Dekan



**BASRI, S.H., M.Hum.**

NIK. 966906114

Yang Membuat Pernyataan



**RHIZKY WIEGA PUTRI**

NPM. 14.0201.0002

## MOTTO

“Setiap manusia memiliki jatah waktu yang sama setiap harinya. Lalu mengapa ada yang sukses dan ada yang tidak. Itu semua karena sebagian orang dapat memanfaatkan waktunya dengan sebaik-baiknya, sedangkan sebagian lainnya membiarkan waktunya berlalu begitu saja.”

“Kesuksesan bukan dilihat dari hasilnya, tapi dilihat dari prosesnya. Karena hasil bisa direkayasa dan dibeli, sedangkan proses selalu jujur menggambarkan siapa diri kita sebenarnya.”

“Aku pernah kalah, tapi aku tak pernah patah.. karena aku selalu percaya Tuhan akan membuat segala sesuatu berjalan dengan baik dan indah pada waktunya.. jika belum berjalan dengan baik, berarti itu bukan akhir dari perjuangan!!!!...”

*“All our dreams can come true if we have the courage to pursue them.”*

(Walt Disney)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbilalamin...

Terimakasih Tuhan hanya atas izin dan karunia-MU skripsi ini dapat dibuat dan selesai tepat pada waktunya. Puji syukur yang tak terhingga pada Tuhan penguasa alam yang meridhoi dan mengabulkan segala doaku.

Terimakasih ku ucapkan kepada Bapakku GATOT MUJIONO dan Ibuku HARWIYATI yang selalu memberikan dukungan baik moral maupun materiil, doa yang terbaik untuk anakmu, dan segenap kasih sayang sehingga aku dapat mencapai titik ini.

Terimakasih untuk orang yang selalu menyayangi, menemani dan sabar menanti ku sampai hari dimana aku memakai toga HUSEN CHAMDANI.  
Tetaplah menjadi teman hidup yang terbaik untukku.

Terimakasih juga untuk adikku SALSABILA WIEGA MEILENIA yang selalu memberi kebahagiaan dan dukungan untuk tetap semangat menyelesaikan skripsi ini.

Seluruh keluarga, sahabat, Ibu bos cantik dan rekan kerja yang selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi agar selesainya skripsi ini dengan tepat waktu.  
Teman-teman angkatan 2014 yang selalu memberikan keceriaan dan pelajaran hidup dalam hari-hari perkuliahan kita.

Semangat kawan...

Semoga Allah selalu meridhoi langkah kita semua...

Aamiin.. Aamiin..

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah subhanahu wa ta'ala yang telah melimpahkan kasih dan sayang-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dengan judul “PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SPORADIK DI DESA MENAYU, KECAMATAN MUNTILAN, KABUPATEN MAGELANG.”

Tujuan dari penyusunan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk bisa mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Magelang.

Penyusunan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal. Oleh sebab itu, penulis sampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Eko Muh Widodo, M.T. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang;
2. Bapak Basri, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
3. Ibu Heniyatun, S.H., M.Hum. selaku dosen penguji skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
4. Bapak Johny Krisnan, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
5. Ibu Nurwati, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
6. Bapak Mulyadi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang atas pelayanan yang telah diberikan;
8. Kepala Desa Menayu beserta Staf selaku responden dalam penyusunan skripsi ini;
9. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang beserta staf selaku responden dalam penyusunan skripsi ini;

10. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, semoga Allah subhanahu wa ta'ala berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan semoga skripsi ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu.

Magelang, 10 Agustus 2018

Penulis

## ABSTRAK

Banyaknya tanah di Desa Menayu yang belum bersertifikat, mendorong Kepala Desa Menayu untuk mengusulkan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Dari adanya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu, Kecamatan Muntilan, bertujuan untuk mengetahui tentang cara memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara sporadik dalam praktek secara massal, hambatan yang timbul dalam pelaksanaan beserta solusi untuk mengatasi hambatan tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*, sedangkan penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Alat penelitian meliputi wawancara, observasi, dan dokumentasi. Metode analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif.

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik meliputi persiapan dan penyuluhan di kantor balai desa menayu oleh kepala kantor pertanahan/petugas yang ditunjuk. Setelah itu dilakukan persiapan berkas dokumen pendaftaran oleh masyarakat desa Menayu. Selanjutnya pengukuran data fisik. Kegiatan selanjutnya yaitu proses di kantor pertanahan Kabupaten Magelang. Kemudian yang terakhir adalah penyerahan alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Kendala atau hambatan yang muncul dalam program sertifikasi massal swadaya adalah kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertifikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas. Berdasarkan penelitian ini, dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang yaitu dengan mengadakan penyuluhan lebih mendalam lagi tentang masalah pertanahan sebagai usaha menimbulkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya sertipikat. Penyuluhan merupakan jalan terbaik, karena pihak yang berwenang dalam hal ini kantor pertanahan dapat melakukan pendekatan secara langsung dari masyarakat membantu proses pendaftaran dan persertipikatan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat, Kantor Pertanahan, mahasiswa, dan semua orang. Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang diharapkan lebih meningkatkan lagi sosialisasi mengenai cara memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara sporadik dan arti penting pendaftaran tanah, terutama bagi masyarakat yang rata-rata memiliki tingkat pendidikan yang rendah.

Kata kunci : pendaftaran hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah secara sporadik

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Skripsi.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Pendaftaran Tanah.....	10
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	10
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	12
3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	15
4. Objek Pendaftaran Tanah .....	16
5. Subjek Pendaftaran Tanah.....	16
6. Tata Cara Pendaftaran Tanah .....	17
B. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah .....	21
1. Pengertian Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah .....	21

2.	Dasar Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah .....	21
3.	Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	22
C.	Sertifikat .....	24
1.	Pengertian Sertifikat .....	24
2.	Jenis Sertifikat .....	25
3.	Fungsi Sertifikat .....	25
D.	Pensertifikatan Secara Sporadik.....	28
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	28
2.	Pendaftaran Secara Massal/Kelompok.....	29
3.	Prosedur Perolehan Sertifikat Secara Massal/Kelompok.....	29
BAB III METODE PENELITIAN.....		34
A.	Metode Pendekatan .....	35
B.	Sumber Data .....	35
C.	Spesifikasi Penelitian .....	36
D.	Populasi dan Sampling.....	36
E.	Alat Penelitian.....	37
F.	Teknik Penelitian.....	38
G.	Metode Analisa Data.....	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		41
A.	Gambar Umum Daerah Penelitian .....	41
1.	Letak Geografis Dan Wilayah Administrasi .....	41
2.	Kependudukan Dan Sosial Ekonomi.....	41

B.	Cara Untuk Memperoleh Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.....	45
1.	Tujuan pensertifikatan tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang .....	57
2.	Faktor yang mendorong masyarakat Desa Menayu menjadi peserta pensertifikatan tanah secara sporadik.....	59
C.	Kendala Atau Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.....	63
D.	Solusi Dalam Menghadapi Kendala Atau Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.....	67
	BAB V PENUTUP.....	69
A.	Kesimpulan.....	69
B.	Saran-saran .....	71
	DAFTAR PUSTAKA .....	72
A.	Buku-buku .....	72
B.	Peraturan Perundang-undangan.....	72
C.	Internet .....	73
	LAMPIRAN.....	45

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah mempunyai arti strategis bagi umat manusia. Karena tanah merupakan salah satu sumber utama penghidupan dan kehidupan manusia. Tanah sebagai tempat manusia menyelenggarakan dan melangsungkan kehidupan serta penghidupannya.

Kebijaksanaan nasional di bidang pertanahan yang telah digariskan ketentuan-ketentuan pokok dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang pada dasarnya merupakan penjabaran dari ketentuan-ketentuan mengenai pemanfaatan tanah dan sumber daya alam pada umumnya, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi : “Bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada diseluruh wilayah Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa digunakan untuk kesejahteraan rakyat.

Pengertian tanah dalam konsep agraria adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya dalam Pasal 4 ayat (2) yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. (Boedi Harsono, 2002:18)

Masyarakat umum atau awam di Indonesia sedikit sekali dari mereka yang mengetahui tentang seluk beluk masalah di bidang pendaftaran tanah. Tanah bagi masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Maka perlu adanya suatu pengaturan yang jelas atau kepastian hukum atas tanah melalui pendaftaran tanah.

Pemberian informasi data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah memerlukan informasi yang tegas, tertulis, lengkap, jujur, dan jelas. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan ini merupakan suatu kegiatan bertujuan untuk memberikan kepastian hak, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak.

Untuk menjamin kepastian hukum dan tidak menimbulkan sengketa mengenai hak-hak atas tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1).

Peraturan pendaftaran tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” (Andrian Sutedi, 2006:114)

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan 2 (dua) cara yaitu secara Sistematis dan Sporadik. Pendaftaran tanah sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar wilayahnya adalah desa/kelurahan. Cara ini merupakan prakarsa pemerintah, dan kegiatan ini didasarkan pada rencana kerja jangka panjang sedangkan wilayah yang menjadi objek ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara Sporadik dijelaskan pada ayat (11) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Secara individual yaitu pemegang hak atas tanah datang langsung ke kantor pertanahan, pemegang hak atau kuasanya membawa permohonan dan persyaratan yang diperlukan. Secara massal dilaksanakan bersama-sama (Kolektif) yang dikoordinir oleh Kepala

Desa dan atau aparatnya, dengan cara ini pemegang hak tidak harus datang ke kantor pertanahan.

Menurut data di Desa Menayu masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan yaitu karena alasan biaya yang cukup mahal (biaya resmi dan tidak resmi), proses yang berbelit-belit, dan memerlukan waktu yang cukup lama. Dengan alasan tersebut, maka Kepala Desa menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sporadik yang diikuti oleh masyarakat secara bersama.

Pensertifikatan secara sporadik, berarti bahwa masyarakat peserta pensertifikatan secara massal ini terlibat langsung dan menanggung semua biaya pendaftaran tanah secara swadaya tanpa adanya bantuan dari pemerintah. Tapi dengan biaya yang lebih murah namun menghasilkan sertifikat yang lebih baik dari hasil pensertifikatan program agraria nasional (PRONA). Dengan ini diharapkan program pemerintah dalam kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang notabene masih banyak yang belum bersertipikat bisa terwujud.

Dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah secara sporadik, maka akan menimbulkan akibat hukum yaitu hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas nama pemegang-pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas tanah milik yang dimaksud. Oleh karena itu kepemilikan hak atas tanah yang bersertifikat akan memperkecil sengketa, dan sertifikat hak ini bisa juga dijadikan agunan hutang. Sehingga jika dikemudian hari terjadi sengketa tanah, pemilik tanah dapat

membuktikan kepemilikan tanah tersebut baik di Kantor Pertanahan maupun di Pengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat diangkat menjadi suatu pokok bahasan penulisan skripsi mengingat bahwa pentingnya arti pendaftaran tanah untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum. Penulis menguraikannya dalam pokok bahasan penulisan skripsi ini dengan judul:

“PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SPORADIK DI DESA MENAYU KECAMATAN MUNTILAN KABUPATEN MAGELANG.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana cara untuk memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara sporadik?
2. Kendala atau Hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang?
3. Bagaimana solusi dalam menghadapi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui cara memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara sporadik.
2. Untuk mengetahui kendala atau hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.
3. Untuk mengetahui solusi dalam menghadapi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang menjadi kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Untuk mengetahui cara memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara sporadik, untuk mengetahui kendala atau hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, dan mengetahui solusi dalam menghadapi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.

2. Bagi Masyarakat

Dengan diadakannya penelitian ini, diharapkan masyarakat untuk lebih bisa mengerti dan memahami prosedur memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara sporadik sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku.

3. Bagi Kalangan Akademis

Dengan adanya penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan bagi para pihak akademisi di bidang hukum keperdataan khususnya hukum agraria. Selain itu juga dapat digunakan sebagai bahan diskusi mengenai hukum dan tulisan ilmiah yang dapat dibaca oleh banyak orang.

**E. Sistematika Skripsi**

Sistematika adalah urutan persoalan yang diterangkan dalam bentuk tulisan secara keseluruhan dari permulaan hingga akhir untuk mendatangkan pembahasan yang terarah. Untuk itu penyusun membuatnya dalam beberapa bagian yang saling terkait, yaitu sebagai berikut:

1. Bagian awal skripsi : pada bagian ini berisi Halaman Judul, Halaman Persetujuan, Halaman Pengesahan, Surat Pernyataan, Motto, Halaman Persembahan, Kata Pengantar, Abstrak dan Daftar Isi.

2. Bagian utama skripsi:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Skripsi.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab II ini penulis menguraikan Tinjauan Pustaka, yang berisi Pendaftaran Tanah yang terdiri dari Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Objek Pendaftaran Tanah, Subjek Pendaftaran Tanah, Tata Cara Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah yang terdiri dari Pengertian Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah, dan Macam Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah, Sertifikat yang terdiri dari Pengertian Sertifikat, Jenis Sertifikat, dan Fungsi Sertifikat, Pensertifikatan Secara Sporadik yang terdiri dari Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sporadik, Pendaftaran Secara Massal/Kelompok, dan Prosedur Perolehan Sertifikat Secara Massal/Kelompok.

## **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab III ini akan diuraikan tentang cara memperoleh data dalam penyusunan skripsi ini antara lain menguraikan tentang Metode Pendekatan, Bahan Penelitian, Spesifikasi

Penelitian, Populasi dan Sampling, Alat Penelitian, Teknik Penelitian, dan Metode Analisis Data.

#### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab IV ini penulis menjelaskan mengenai hasil-hasil yang didapat dari penelitian dan pembahasan, meliputi Gambaran Umum Daerah Penelitian, Cara Untuk Memperoleh Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Secara Sporadik, Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Solusi Dalam Menghadapi Kendala Atau Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.

#### **BAB V : PENUTUP**

Setelah menelaah bab demi bab yang masing-masing saling mengisi dan saling berkaitan sampai pada pengertian yang utuh maka dalam bab V ini akan di kemukakan kesimpulan dan saran-saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pendaftaran Tanah**

##### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 1 adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” (Andrian Sutedi, 2006:114)

Kata “rangkaian” menunjukkan adanya berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan bagi masyarakat. Kata “terus menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan sejak pertama kali dimulai tidak akan berakhir. Data yang telah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dan disesuaikan jika terjadi perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena hasilnya akan menjadi alat bukti menurut hukum. Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi dua data, yaitu :

a. Data Yuridis

Yaitu mengenai haknya meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak, dan ada atau tidaknya pihak lain;

b. Data Fisik

Yaitu mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya.

Pemberian informasi data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah memerlukan informasi yang tegas, tertulis, lengkap, jujur, dan jelas. Sehubungan dengan itu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang merupakan pelaksanaan dari pasal 19 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan pemeliharaan hak-hak atas tanah tersebut;

Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (Andrian Sutedi, 2006:115)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (9) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran

tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan 2 (dua) cara yaitu secara Sistematis dan Sporadis.

Dilaksanakannya pendaftaran tanah, maka menimbulkan akibat hukum bahwa terhadap hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertifikat tanah atas nama pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c.

Uraian diatas menjadi jelas bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasi data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan peraturan pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997.

## **2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pasal 2 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

### **a. Sederhana**

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

### **b. Aman**

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga

hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan Kabupaten/Kota.

(Urip Santoso, 2012:291-292)

Tujuan pendaftaran tanah adalah seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

a. 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.

Kepastian yang dijamin itu mengenai :

1. Kepastian status hak yang didaftar;
2. Kepastian Subjek Hak;
3. Kepastian Objek Hak.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana telah diuraikan di atas adalah untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah yang dimilikinya, sehingga perbuatan hukum terhadap tanah dapat diselenggarakan secara sederhana, cepat, murah, aman. (Urip Santoso, 2012:292-294)

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscaal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). (Urip Santoso, 2012:278)

### **3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang terdapat dalam Pasal 19 yang memerintahkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tercantum di dalam Pasal 13 mengenai pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang tercantum

dalam Pasal 46-47 mengenai pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis dalam Pasal 73-93;

- Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- Instruksi Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat.

#### **4. Objek Pendaftaran Tanah**

Adapun objek pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Khusus tanah negara sebagai objek Pendaftaran Tanah, pendaftarannya dilakukan hanya dengan cara membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah (Pasal 9 ayat (2)). (Andrian Sutedi, 2006:161)

#### **5. Subjek Pendaftaran Tanah**

Subjek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Orang-orang swasta
- b. Badan-Badan Hukum

## **6. Tata Cara Pendaftaran Tanah**

- a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara :

- Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- Sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau

bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal. (Urip Santoso, 2012:306-307)

Tahapan pendaftaran hingga penerbitan sertipikat hak atas tanah secara sporadik disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara garis besar yaitu :

1. Permohonan pendaftaran oleh yang berkepentingan melalui surat permohonan;
2. Pengumpulan dan pengolahan data fisik yang dilakukan oleh petugas pengukuran yang meliputi :
  - a. Penetapan batas bidang tanah;
  - b. Pemasangan tanda batas oleh pemilik;
  - c. Pengukuran dan pemetaan;
  - d. Pembuatan surat ukur.

3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah :
  - a. Untuk keperluan pendaftaran hak baru, pengumpulan dan penelitian alat bukti dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan;
  - b. Untuk keperluan pendaftaran hak lama pengumpulan dan penelitian data yuridis dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan. Apabila bukti kepemilikan tidak lengkap, maka penelitian data yuridis bidang tanah dilanjutkan oleh panitia A.
4. Pengumpulan data fisik dan data yuridis serta Pengesahannya;
5. Pembukuan Hak;
6. Penerbitan sertipikat yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan;
7. Penyerahan Sertipikat kepada Pemohon Hak.

Sebagai tanda bukti bahwa suatu bidang tanah sudah terdaftar dan untuk memberi jaminan kepastian hukum diterbitkan sertipikat. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan (Penjelasan Pasal 32 ayat

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Jadi penerbitan sertipikat hak atas tanah merupakan produk akhir dari proses pendaftaran tanah.

b. Persyaratan Pendaftaran Tanah

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
2. Surat keterangan pemilikan tanah dari Kepala Desa;
3. Fotokopi buku Letter C desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa;
4. Surat pernyataan belum bersertifikat, tidak menjadi agunan bank dan tidak menjadi sengketa diketahui Kepala Desa;
5. Surat pernyataan telah memasang tanda batas yang permanen diketahui Kepala Desa;
6. Surat pernyataan beda luas dan disetujui pemilik tanah yang bersebelahan (ditandatangani oleh pemilik tanah yang bersebelahan) diketahui oleh Kepala Desa;
7. Fotokopi KTP dan KK yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas. Locket atau dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

\* Catatan :

- Bila menggunakan alas hak fotokopi pemeriksaan desa, dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik;

- Surat kuasa yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, bila yang mengajukan bukan pemilik tanah.

## **B. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah**

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat menentukan kekuatan hukum bukti hak atas tanah yang dihasilkannya. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah perlu diperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah yang dilayani, terutama mengenai biaya yang wajib dibayar dalam perolehan sertifikat yang dimintanya. Dalam hubungan ini, perlu diperhatikan juga bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah menurut UUPA bukan sistem publikasi positif yang menghasilkan surat tanda bukti hak yang dijamin kebenarannya oleh negara, sehingga mempunyai kekuatan bukti mutlak. Sistem publikasi yang digunakan adalah “sistem publikasi negatif”, artinya walaupun mengandung unsur-unsur positif, surat tanda bukti berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sebagai pembuktian yang kuat, tetapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain (Pasal 19 UUPA). (H.M. Arba, 2015:154)

### **2. Dasar hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah**

Yang menjadi dasar hukum sistem publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA);

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### 3. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun sistem pendaftaran tanah tersebut sebagai berikut :

- a. Sistem Torrens

Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Art* atau *Torrens Act*, yang mulai berlaku di Australia selatan tahun 1858. Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens. Sistem ini kemudian diatur oleh banyak negara lain, dan sudah disesuaikan dengan hukum material masing-masing negara tetapi tata dasarnya masih sama.

Menurut sistem Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Pengubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan. Sistem Torrens ini diterapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, Malaysia. (H.M. Arba, 2015:155)

- b. Sistem Positif

Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak. Jika pihak ketiga bertindak berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka dia mendapat perlindungan mutlak walaupun kemudian hari ternyata bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Oleh karena itu, pelaksana pendaftaran tanah berperan aktif menyelidiki dengan teliti apakah hak atas tanah dapat didaftar untuk nama seseorang atau tidak.

c. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya.

Menurut sistem negatif, peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *mem plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas

tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya. Ciri pokok lainnya adalah pejabat baik nama tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya. (H.M. Arba, 2015:156-157)

## **C. Sertifikat**

### **1. Pengertian Sertifikat**

Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat, yaitu :

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat massal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan

Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; (Urip Santoso, 2012:316)

## **2. Jenis Sertifikat**

Ada macam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat hak milik;
- b. Sertifikat hak guna usaha;
- c. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah negara;
- d. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah Hak Pengelolaan;
- e. Sertifikat hak pakai atas tanah negara;
- f. Sertifikat hak pakai atas tanah Hak Pengelolaan;
- g. Sertifikat tanah hak pengelolaan;
- h. Sertifikat tanah wakaf;
- i. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
- j. Sertifikat hak milik atas satuan non rumah susun;
- k. Sertifikat hak tanggungan. (Urip Santoso, 2012:317)

## **3. Fungsi Sertifikat**

- a. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada pasal 13 ayat (3) peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa

surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. (Urip Santoso, 2012:315)

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. (Urip Santoso, 2012:316)

Berdasarkan sifat pembuktian ini, pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memohon agar sertifikat yang diterbitkan tersebut dinyatakan tidak sah. Kalau putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak sah, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan surat keputusan tentang pembatalan sertifikat.

b. Sertifikat Sebagai Agunan Hutang

Bahwa salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat diperalihkan adalah hak atas tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka hak atas tanah itulah yang digunakan sebagai jaminan.

Sebagai jaminan kredit tanah mempunyai kelebihan antara lain adalah harganya yang tidak pernah turun.

Khusus untuk jaminan atas tanah diatur oleh UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, di dalam Pasal 1 angka (1) UU No. 4 Tahun 1996 dikatakan :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Yang dapat dijadikan sebagai hak tanggungan hanyalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai atas tanah Negara;
5. Hak pakai atas tanah hak milik;
6. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## **D. Pensertifikatan Secara Sporadik**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sporadik**

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal. (Urip Santoso, 2012:306-307)

Secara individual yaitu pemegang hak atas tanah datang langsung ke kantor pertanahan, pemegang hak atau kuasanya membawa permohonan dan persyaratan yang diperlukan. Secara massal dilaksanakan bersama-sama (Kolektif) yang dikoordinir oleh Kepala Desa dan atau aparatnya, dengan cara ini pemegang hak tidak harus datang ke kantor pertanahan.

Pensertifikatan secara sporadik (bersama-sama), berarti bahwa masyarakat peserta sertifikasi secara massal ini terlibat langsung dan menanggung semua biaya pendaftaran tanah secara swadaya tanpa adanya bantuan dari pemerintah.

## **2. Pendaftaran Secara Massal/Kelompok**

Pendaftaran tanah secara massal dilaksanakan bersama-sama (Kolektif) yang dikoordinir oleh Kepala Desa dan atau aparatnya, dengan cara ini pemegang hak tidak harus datang ke kantor pertanahan.

Sertifikasi secara massal ini, berarti bahwa masyarakat peserta sertifikasi secara massal ini terlibat langsung dan menanggung semua biaya pendaftaran tanah secara swadaya tanpa adanya bantuan dari pemerintah. Tapi dengan biaya yang lebih murah namun menghasilkan sertifikat yang lebih baik dari hasil sertifikasi program agraria nasional (PRONA). Dengan ini diharapkan program pemerintah dalam kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang notabene masih banyak yang belum bersertifikat bisa terwujud.

## **3. Prosedur Perolehan Sertifikat Secara Massal/Kelompok**

Tahap Pelaksanaan meliputi :

- a. Usulan lokasi desa yang disesuaikan dengan kriteria;
- b. Penetapan lokasi desa sebagai lokasi Sertifikasi Massal Swadaya (SMS) oleh Kakanwil BPN;
- c. Pembentukan Tim-Pelaksana Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten;
- d. Penyuluhan oleh Tim-Penyuluh Kantor Pertanahan Kabupaten;
- e. Pembentukan Satuan Tugas Pengumpul Data Yuridis oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten;

- f. Pendataan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis dibantu oleh Satgas Kemitraan untuk kelengkapan berkas permohonan dan penyerahan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD);
- g. Penetapan batas bidang tanah oleh pemilik tanah dengan persetujuan tetangga yang berbatasan di setiap sudut bidang tanah dan dilaksanakan pemasangan tanda batasnya;
- h. Pengukuran bidang-bidang tanah berdasarkan tanda batas yang telah ditetapkan dan terpasang;
- i. Sidang Panitia Ajudikasi untuk meneliti subyek dan obyek tanah yang dimohon dengan memperhatikan persyaratan yang dilampirkan;
- j. Pembuktian hak melalui PENGUMUMAN yang diumumkan selama 1 (satu) bulan, guna memberikan kesempatan para pihak untuk mengajukan sanggahan/keberatan;
- k. Pengesahan atas pengumuman;
- l. Pembukuan hak dan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- m. Penyerahan sertipikat hak atas tanah di setiap Desa, peserta membawa KTP asli atau surat kuasa bila dikuasakan.

**Persyaratan Yang Harus Dipenuhi Para Pemohon/Peserta:**

- a. Perolehan Tanah sebelum Tahun 1997
  - Surat Permohonan;
  - Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-;

- Identitas pemohon (KTP) yang dilegalisir oleh yang berwenang;
- Surat Kuasa bermeterai Rp. 6.000,- bila dikuasakan kepada pihak lain;
- Surat perwalian bila masih dibawah umur bermeterai Rp. 6.000,- diketahui Kades;
- Salinan Letter D/C yang dilegalisir oleh yang berwenang;
- Bukti Perolehan tanahnya (segel jual beli, segel hibah, surat keterangan warisan dll);
- Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang;
- Berita Acara kesaksian diketahui 2 orang saksi;
- Surat pernyataan lain yang diperlukan bermeterai Rp. 6.000,-;
- Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No.3/1997).

b. Perolehan Tanah sesudah Tahun 1997

Jual Beli / Hibah

- Surat Permohonan;
- Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-;
- Foto copy KTP para pihak dilegalisir oleh yang berwenang;
- Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang;
- Akta jual beli / hibah meterai 2 buah Rp. 12.000,-;

- Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang;
- Bukti SSB BPHTB;
- Bukti SSP PPh kalau kena pajak PPh;
- Sketsa pemecahan bidang tanah;
- Surat pernyataan pemilikan tanah pertanian bermetersi Rp.6.000,-;
- Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).

#### Warisan

- Foto copy KTP para ahli waris dilegalisir oleh yang berwenang;
- Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-;
- Surat kematian;
- Surat keterangan Warisan bermeterai Rp. 6.000,-;
- Surat Perwalian / surat pengampuan;
- Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang;
- Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang;
- Surat pernyataan lain bermeterai Rp. 6.000,-;
- Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).

#### Warisan dan pembagian hak bersama

- Foto copy KTP para ahli waris dilegalisir oleh yang berwenang;
- Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-;
- Surat kematian;
- Surat keterangan Warisan bermeterai Rp. 6.000,-;
- Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang oleh yang berwenang;
- Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang;
- Akta Pembagian Hak bersama (APHB) materai 2 buah Rp. 12.000,-;
- Bukti SSB BPHTB;
- Surat pernyataan lain bermeterai Rp. 6.000,-;
- Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).

#### BIAYA

- Dalam pelaksanaan kegiatan Sertifikasi Massal Swadaya (SMS) semua biaya: Biaya Pendaftaran Hak, Biaya Pengukuran & Biaya Pemeriksaan Tanah adalah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang PNBPN, dengan ketentuan semua persyaratan sebagaimana diatas telah lengkap dan benar;
- Biaya yang timbul sebagai akibat dari pemenuhan persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana diatas menjadi tanggung jawab pemohon/peserta Sertifikasi Massal Swadaya (SMS).

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Suatu karya ilmiah dibuat dan disusun bertujuan untuk mencari suatu kebenaran atas suatu permasalahan. Maka penyusunan suatu karya ilmiah memerlukan suatu penelitian dan penelitian itu sendiri tidak akan dapat berhasil sesuai dengan yang diharapkan tanpa ditunjang dengan metode yang tepat dan benar.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. (Soerjono Soekanto, and Sri Mamudji, 2013:1)

Dalam suatu metode penelitian tersebut diuraikan mengenai penalaran dan dalil-dalil yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang lazim ditempuh dalam penelitian hukum, kemudian memberikan alternatif dan petunjuk-petunjuk dalam memilih serta membandingkan unsur-unsur yang penting dalam rangkaian penelitian. Jadi, metode penelitian pada umumnya mempunyai usaha untuk mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian untuk menyusun skripsi ini adalah :

## **A. Metode Pendekatan**

Metode yang dipakai dalam penelitian untuk penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. (Soerjono Soekanto, and Sri Mamudji, 2013:13-14)

## **B. Sumber Data**

### **1. Data Primer**

Data primer yaitu sejumlah keterangan atau fakta langsung diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, dalam hal ini penulis mendapatkan data primer dari Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dan warga/masyarakat Desa Menayu yang mengikuti pendaftaran tanah secara sporadik dengan cara:

#### **a. Wawancara**

yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak yang terkait.

#### **b. Observasi**

yaitu suatu bentuk pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap obyek penelitian beserta masalah-masalah yang berkaitan dengan penelitian agar didapat data yang benar-benar sesuai dengan yang diinginkan.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu suatu data yang diperoleh secara tidak langsung. Data sekunder merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh penulis berupa literatur, arsip, perundang-undangan serta dokumen resmi lainnya.

### **C. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas. Penelitian ini juga dilakukan dengan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, akurat terhadap suatu objek yang ditetapkan untuk menemukan sifat-sifat, karakteristik serta faktor-faktor tertentu, dimulai dari faktor dan teori yang umum yang dipublikasikan terhadap data yang diperoleh untuk menjawab permasalahan, dan kemudian dianalisa dalam bentuk laporan penelitian, yang dikemas dalam bentuk skripsi.

### **D. Populasi dan Sampling**

Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri dari objek/subjek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.

Sampling adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut, ataupun bagian kecil dari anggota populasi yang

diambil menurut prosedur tertentu, sehingga dapat mewakili populasinya. Sampling dalam penelitian ini adalah warga/masyarakat Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.

Metode pengambilan sampling dalam penelitian ini menggunakan *Non Probability Sampling* yaitu teknik yang tidak memberikan peluang atau kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi responden, dengan menggunakan *teknik purposive sampling* yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subjektif dari penelitian, jadi dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden yang dianggap dapat mewakili populasi.

Responden dalam penelitian ini yaitu:

1. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magelang;
2. Kepala Desa Menayu Kecamatan Muntilan;
3. Masyarakat Desa Menayu Kecamatan Muntilan.

#### **E. Alat Penelitian**

Alat penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi:

1. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. (Lexy J. Moleong, 2017:186)

2. Observasi

Observasi merupakan studi yang dilaksanakan secara sengaja, terarah, sistematis, dan terencana sesuai tujuan yang akan dicapai dengan mengamati dan mencatat seluruh kejadian dan fenomena yang terjadi dan mengacu pada syarat dan aturan dalam penelitian atau karya ilmiah. Hasil observasi ilmiah ini, dijelaskan secara teliti, tepat dan akurat, serta tidak diperbolehkan untuk ditambah atau dikurangi dan dibuat-buat sesuai keinginan peneliti.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah penyelidikan yang dilakukan peneliti terhadap benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian dan sebagainya.

## **F. Teknik Penelitian**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara :

### 1. Wawancara

Dalam penelitian ini wawancara yang digunakan adalah wawancara berencana (berpatokan) yaitu dimana sebelum wawancara telah dipersiapkan suatu daftar pertanyaan (*kuesioner*) yang lengkap dan teratur. Wawancara berencana ini dilakukan terhadap Peserta sertifikasi tanah secara massal swadaya Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Pejabat Kantor Kepala Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, dan Pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

## 2. Observasi

Dalam penelitian ini pengamatan dilakukan untuk mengetahui Proses pendaftaran hingga penerbitan sertipikat hak atas tanah secara massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

## 3. Dokumentasi

Dalam penelitian ini dokumen diperoleh dari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan beberapa dokumen lain pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang seperti buku tanah hak milik dari hasil sertifikasi massal secara swadaya, serta dokumen lain yang terkait dengan masalah penelitian.

## **G. Metode Analisis Data**

Data penelitian yang telah terkumpul diolah dan dianalisis dengan menggunakan teknik Analisis Data Kualitatif. Yang dimaksud dengan Analisis Data Kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, menginsintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. (Lexy J. Moleong, 2017:248)

Dalam proses analisis data terdapat komponen-komponen utama yang harus benar-benar dipahami. Komponen-komponen tersebut adalah Reduksi data dan Sajian data dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data,

setelah data terkumpul, maka komponen analisis (reduksi data, sajian data, penarikan kesimpulan berinteraksi).

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan, maka Penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

4. Cara untuk memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah di Desa Menayu, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang yaitu dengan cara pendaftaran hak atas tanah secara sporadik yang dilaksanakan dengan cara massal swadaya melalui Balai Desa Menayu. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik yang dilaksanakan dengan cara massal di Desa Menayu, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang melalui beberapa tahapan proses yaitu:
  - a. persiapan dan penyuluhan di Kantor Balai Desa Menayu;
  - b. persiapan berkas dokumen pendaftaran oleh masyarakat Desa Menayu;
  - c. pengukuran data fisik oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang;
  - d. proses pembukuan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang;
  - e. penyerahan alat bukti kepemilikan hak atas tanah.
5. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang yaitu :
  - a. pengetahuan masyarakat akan pentingnya data kependudukan dan tanah seperti KTP, KK, SPPT PBB dan Letter C masih

- kurang/minim sehingga mengakibatkan proses persiapan kelengkapan dokumen pendaftaran terhambat;
- b. Luas tanah yang dikuasai tidak sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam bukti-bukti kepemilikan seperti di letter C dan SPPT;
  - c. Pada waktu pelaksanaan pengukuran seringkali pemilik tanah sedang tidak ada ditempat walaupun sudah diberi undangan dan dipantau langsung oleh panitia pensertifikatan massal;
  - d. Terdapat peserta sertifikasi yang mendaftarkan lebih dari satu bidang tanah namun tidak dalam satu lokasi yang berdekatan sehingga mempersulit petugas ukur dari Kantor Pertanahan ketika akan melakukan pengukuran.
6. Solusi dalam menghadapi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang adalah :
- a. Kepala Desa Menayu membuat surat keterangan bagi pemohon yang belum melengkapi dokumen pendaftaran untuk menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia;
  - b. Apabila terdapat perbedaan luas antara Letter C dengan kenyataan di lapangan maka Kepala Desa Menayu membuat surat pernyataan tentang perbedaan luas tersebut yang ditandatangani oleh Kepala Desa dan Pemohon;
  - c. Apabila pada waktu pelaksanaan pengukuran pemilik tanah sedang tidak ada ditempat walaupun sudah diberi undangan dan

dipantau langsung oleh panitia pensertifikatan massal maka pengukuran ditunda sampai dengan pemilik tanah hadir sehingga tidak terjadi kesalahan dalam penunjukan batas ;

- d. Apabila terdapat peserta yang memiliki lebih dari satu bidang tanah namun lokasinya tidak berdekatan maka Petugas melakukan pengukuran satu-persatu dengan memprioritaskan pada lokasi yang sama terlebih dahulu walaupun berbeda pemiliknya.

## **B. Saran-saran**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemerintah dalam hal ini Kepala Desa serta Kantor Pertanahan hendaknya lebih aktif dalam hal sosialisasi mengenai pentingnya data kependudukan serta data pertanahan sehingga apabila ada pendaftaran tanah secara massal masyarakat sudah siap dengan berkas-berkas pendaftaran tersebut.
2. Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan hendaknya melakukan sosialisasi/penyuluhan yang lebih intensif terkait dengan pendaftaran tanah kepada masyarakat, sehingga kepastian hukum terhadap hak atas tanah dapat dijamin. Sosialisasi/penyuluhan dapat dilakukan atas kerjasama dengan lintas departemen maupun dengan akademisi, sehingga masyarakat dapat lebih mengetahui arti pentingnya sertifikat hak atasnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Andrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. (Cetakan Ke-2). Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2006. *Hukum Agraria Indonesia*. (Cetakan Ke-17). Jakarta: Djambatan.
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Lexy J. Moleong. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Cetakan Ke-36) Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nico Ngani, dll. 2012. *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Cetakan Ke-15). Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soejono, dan H. Abdurrahman. 2003. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. (Cetakan Ke-2). Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Cetakan Ke-4). Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 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 Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

**C. Internet**

<http://digilib.unila.ac.id/7342/15/BAB%20III.pdf>

<http://dapurilmiah.blogspot.com/2014/06/analisis-data-kualitatif.html?m=1>

<https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/02/11/sekilas-tentang-pendaftaran-tanah/>

<http://www.sumberpengertian.co/pengertian-observasi-lengkap>