

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Hubungan tanah dengan manusia adalah sangat erat, sehingga penguasaannya dibuktikan dengan adanya sistem pemilikan dan perolehannya yang dapat terjadi secara turun temurun. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat digunakan jaminan hutang di bank, serta dapat dilakukan untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Oleh karena kedudukan dan fungsi tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, maka dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya Pasal 33 ayat 3 diatur bahwa,

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Maksud dari isi ketentuan dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia dari Tuhan. Negara menguasai atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya tidak diartikan bahwa negara memilikinya, akan tetapi negara hanya diberi wewenang untuk mengatur saja. Sedangkan tujuan dari pasal tersebut adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, maka diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN No. 1960/104; TLN No. 2043) pada tanggal 24 September 1960 yang selanjutnya disebut dengan singkatan resminya UUPA. Lebih lanjut dapat dijelaskan pula bahwa tujuan UUPA adalah :

1. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya¹.

Salah satu tujuan UUPA tersebut adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, maka UUPA menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Pasal 19 ayat 1 UUPA menentukan bahwa,

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diselenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechtskadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Adapun

¹ Josef Johannes Blitanagi, *Hukum Agraria Nasional*(Kupang:Nusa Indah,1984),hlm.14.

pendaftaran itu diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya.

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan². Usaha yang menuju kearah kepastian hukum hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dalam pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa

Pendaftaran tanah 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.

Maksud pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemegang hak atas tanah dan pemegang hak milik satuan

²C.S.T. Kansil and Christine S.T. Kansil, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*(Jakarta:Sinar Grafika,2001),hlm.60.

rumah susun. Pemeliharaan data tersebut dimaksudkan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dilapangan dengan di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan pengertian Pendaftaran Tanah tersebut, dalam PP No. 24 Tahun 1997 juga diatur mengenai tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 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 dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Peraturan Pemerintah mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

UUPA selain mengatur Pendaftaran Tanah yang ditujukan kepada Pemerintah, juga mengatur Pendaftaran Tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah, salah satunya adalah Hak Milik Atas tanah.

Menurut Pasal 20 ayat 1 UUPA ditentukan bahwa

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 20 UUPA dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun diartikan bahwa Hak Milik tidak hanya berlangsung selama pemegang Hak Milik hidup, tetapi dapat dikuasai oleh ahli warisnya setelah pemegang Hak Milik meninggal dunia.

Sifat terkuat karena Hak Milik mempunyai kedudukan paling tinggi. Hak Milik dapat dibebani dengan Hak Atas Tanah lain kecuali Hak Guna Usaha. Selain itu, Hak Milik waji didaftarkan.

Hak Milik mempunyai sifat terpenuh karena berkaitan dengan penggunaannya. Terpenuh diartikan bahwa pemegang Hak Milik mempunyai wewenang yang luas terhadap penggunaan tanahnya baik tanah pertanian maupun non pertanian, seperti mendirikan bangunan diatasnya.

Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak- hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak milik yang "ter" (artinya : paling)-kuat dan terpenuh.

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat 1 UUPA yang menentukan bahwa,

Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Dalam Penjelasan UUPA angka IV dijelaskan bahwa usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karenanya, Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan guna tercapainya tertib administrasi pertanahan sehingga pemegang Hak Milik mendapat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak nya sesuai Pasal 23 ayat 1 UUPA.

Untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya, setiap pemohon datang langsung ke Kantor Pertanahan. Ketentuan Pasal 1 angka 23 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa,

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa,

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.

Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa,

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

Berdasarkan Penjelasan pasal tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Pejabat lain, adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya. Pendaftaran Tanah meliputi 2 kegiatan. Sebagaimana ditentukan Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa,

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa,

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadik adalah

kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Penulisan skripsi ini difokuskan pada salah satu cara Pendaftaran Tanah yang kedua yaitu pendaftaran tanah secara sporadik karena pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas inisiatif dari pihak yang berkepentingan, maka diperlukan kesadaran dari pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanah. Oleh karena Kantor Pertanahan memastikan agar masyarakat dapat menyadari arti penting pendaftaran tanah sehingga tercapai tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftarkan secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang akan makin meningkat kegiatannya³. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik lebih lanjut diatur dalam PMNA / Ka. BPN. No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana diuraikan diatas bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan sebagai unit kerja dari Badan Pertanahan Nasional, susunan serta tugas dan fungsi dari Kantor Pertanahan akan diatur lebih lanjut. Berdasarkan Pasal 54 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional ditentukan bahwa,

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 461.

Rincian lebih lanjut mengenai tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat persetujuan dari Menteri yang bertanggung jawab di bidang pendayagunaan aparatur negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 54 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 bahwa tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional belum secara rinci diuraikan dalam peraturan tersebut. Oleh karena itu tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 ditentukan bahwa,

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 30 tersebut bahwa Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten / kota yang bersangkutan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan mempunyai tugas utama yaitu pelayanan masyarakat dibidang administrasi pertanahan yang meliputi fungsi – fungsi pengaturan penguasaan tanah; penatagunaan tanah; hak – hak atas tanah; pengukuran dan pendaftaran tanah serta informasi pertanahan di kabupaten / kota⁴.

⁴ <http://dianagustia.blogspot.com/2010/05/makalah-tentang-sistem-administrasi.html>

Tugas Kantor Pertanahan yang melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional tercermin dalam setiap subbagian dan setiap seksi yang ada di Kantor Pertanahan.

Fungsi Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 31 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 yaitu:

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

1. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
2. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
3. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
4. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
5. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
6. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
7. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
8. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
9. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
10. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
11. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
12. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
13. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Salah satu fungsi dari Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam poin ke 5 yaitu Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset

pemerintah. Untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka Kantor Pertanahan harus benar-benar menjalankan fungsi tersebut.

Kenyataannya, Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan belum diimplementasikan secara utuh khususnya dalam hal Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah. Padahal, tanah adalah aset paling mendasar bagi masyarakat untuk memperbaiki kesejahteraan.

Melihat kenyataan yang ada dalam masyarakat, secara yuridis mereka masih kurang begitu memahami arti penting pendaftaran tanah sehingga tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah belum terwujud. Hal tersebut masih ditambah dengan belum terpenuhinya dokumen pertanahan yang seharusnya menjadi kewajiban mereka untuk melengkapinya.

Berdasarkan data tahun 2009 bahwa prosentase tanah-tanah yang sudah disertipikatkan barulah mencapai 33%. Kecilnya jumlah tersebut merupakan salah satu penyebab besarnya jumlah sengketa atau masalah dalam bidang pertanahan⁵. Ini sebagai tanda bahwa tertib administrasi pertanahan sebagai tujuan pendaftaran tanah belum terwujud sepenuhnya. Oleh karena itu perlu ditegaskan bahwa betapa pentingnya kita melakukan administrasi pertanahan yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan melaksanakan ketertiban administrasi pertanahan⁶.

⁵ <http://www.kalimantanpost.com/opini/publik/794-pendaftaran-tanah-dalam-rangka-kepastian-hukum.html>

⁶ <http://eleveners.wordpress.com/2010/05/22/perbedaan-pendaftaran-akta-dan-pendaftaran-hak/>

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti tentang , “Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan / Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan ”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

Apakah tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan / Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997?

C. TUJUAN

Tujuan penelitian ini, adalah untuk mengetahui apakah tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan / Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat

1. Secara Teoritis

Membantu dalam pengembangan ilmu hukum khususnya bidang Hukum Agraria/Pertanahan tentang tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan / Kota dalam pendaftaran Hak Milik Atas Tanah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

2. Secara Praktis

- a. Bagi pemerintah khususnya Kantor Pertanahan, agar menjadikan perhatian dalam melaksanakan tugas dan fungsinya guna terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.
- b. Bagi masyarakat, agar lebih mengetahui tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tentang pendaftaran tanah.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa hasil penelitian yang berupa skripsi :

1. Penelitian Pertama

a. Judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA PEWARISAN MELALUI LAND MANAGEMENT AND
POLICY DEVELOPMENT PROGRAM DALAM RANGKA
MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI
KABUPATEN KULON PROGO

b. Identitas Penulis :

- 1) Nama : Eriska Virbi Arsari
- 2) NPM : 03 05 08334
- 3) Fakultas : Hukum

4) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

5) Tahun Penelitian : 2008

c. Rumusan Masalah :

Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah karena pewarisan melalui land management and policy development program dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan di kabupaten kulon progo?

d. Tujuan Penelitian :

Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji tentang pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan melalui land management and policy development program (LMPDP) dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Kulon Progo.

e. Kesimpulan :

Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Desa Karang sari dan Desa Sidomulyo Kecamatan Pengasih) serta di Desa Bendungan dan Triharjo (Kecamatan Wates) melalui Land Management and Policy Development Program pada tahun 2008 telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Kulon Progo karena mencapai target pendaftaran tanah di keempat Desa tersebut yaitu 9728 bidang tanah dapat disertipikatkan dan dicatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo sehingga masyarakat yang mengikuti program ini yang pada awalnya belum memiliki sertipikat (

berupa letter C) akhirnya memiliki sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.

Perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah:

Didalam penelitian tersebut memfokuskan pada pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan melalui land management and policy development program dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Adapun pada penelitian yang dilakukan penulis memfokuskan pada tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan / Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

2. Penelitian Kedua

a. Judul :

PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI SEWA BELI RUMAH DINAS PEKERJAAN UMUM (OLEH PEGAWAI NEGERI SIPIL) DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KOTA PALANGKARAYA PROVINSI KALTENG

b. Identitas Penulis :

- 1) Nama : BOBY
- 2) NPM : 02 05 08124
- 3) Fakultas : Hukum

4) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

5) Tahun Penelitian : 2008

c. Rumusan Masalah :

Apakah perolehan hak milik atas tanah melalui sewa beli rumah dinas Kantor Pekerjaan Umum oleh Pegawai Negeri Sipil di Kota Palangkaraya telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

d. Tujuan Penelitian :

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, mengkaji, menganalisis pelaksanaan perolehan hak milik atas tanah melalui sewa beli rumah dinas Pekerjaan Umum (oleh PNS) dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah.

e. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan maka penulis dapat menyimpulkan bahwa perolehan hak milik atas tanah melalui sewa beli rumah Dinas Pekerjaan Umum (oleh PNS) berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Palangkaraya belum mewujudkan tertib administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c PP No. 24 Tahun 1997 karena PNS yang melakukan perolehan hak milik atas tanah dengan cara sewa belidapat diketahui bahwa hanya 40% PNS yang sudah melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik

atas tanahnya dan sisanya 60% PNS belum melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya.

Adapun perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah:

Didalam penelitian tersebut memfokuskan pada perolehan hak milik atas tanah melalui sewa beli rumah dinas Kantor Pekerjaan Umum oleh Pegawai Negeri Sipil di Kota Palangkaraya telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun pada penelitian yang dilakukan penulis memfokuskan pada tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan / Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

3. Penelitian Ketiga

a. Judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA SURAKARTA

b. Identitas Penulis :

- 1) Nama : Agnes Adrian Kusuma
- 2) NPM : 04 05 08818
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

5) Tahun Penelitian : 2008

c. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta tersebut dalam periode tahun 2008?
- 2) Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kota Surakarta?

d. Tujuan Penelitian :

Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis :

- 1) Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta?
- 2) Apakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Surakarta?

e. Kesimpulan :

Berdasarkan pemelitan yang dilakukan penulis dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta sudah berjalan dengan baik sehingga telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Meskipun dalam pelaksanaannya terdapat beberapa kendala dari Kantor Pertanahan, PPAT dan para pemohon.

Adapun kendala-kendala tersebut adalah pencarian berkas yang agak lama karena terlalu banyak berkas yang disimpan oleh kantor

pertanahan, kesalahan kecil dalam penulisan berkas oleh PPAT dan kekurangan dalam pengumpulan berkas-berkas oleh pemohon. Akan tetapi hal tersebut bukan merupakan suatu kendala yang berarti. Hal ini dibuktikan dengan adanya diterbitkannya APHT dengan tepat waktu pada pemohon. Dengan hal ini Kantor Pertanahan telah melakukan tugasnya dengan baik sesuai yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada.

Perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah:

Dalam penelitian tersebut, peneliti memfokuskan pada Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik guna tercapai tertib administrasi pertanahan. Adapun pada penelitian yang dilakukan penulis memfokuskan pada tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan / Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

F. Batasan Konsep

1. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan

- a) Tugas Kantor Pertanahan adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan (Pasal 30 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006)

Kantor Pertanahan mempunyai tugas utama yaitu pelayanan masyarakat dibidang administrasi pertanahan yang meliputi fungsi – fungsi pengaturan penguasaan tanah; penatagunaan tanah; hak – hak

atas tanah; pengukuran dan pendaftaran tanah serta informasi pertanahan di kabupaten / kota⁷.

- b) Fungsi Kantor Pertanahan ada tigabelas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 31 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006. Salah satu fungsi tersebut sebagaimana ditentukan dalam poin kelima pasal tersebut adalah pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah.

Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan tercermin dalam struktur organisasi Kantor Pertanahan yang terdiri dari : (Pasal 32 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006)

- a) Subbagian Tata Usaha;
- b) Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
- c) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- d) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- e) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;
- f) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

2. Pendaftaran Tanah 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

⁷ <http://dianagustia.blogspot.com/2010/05/makalah-tentang-sistem-administrasi.html>

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. (Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)

3. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
(Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)
4. Tertib administrasi pertanahan adalah salah satu tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 huruf c PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif yaitu penelitian yang dilakukan / berfokus pada norma hukum positif berupa peraturan perundang – undangan⁸.

2. Bahan Hukum :

- a) Bahan Hukum Primer adalah peraturan perundang-undangan yang terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3;

⁸ FH UAJY,2011, *Pedoman Skripsi Fakultas Hukum*,hlm.9.

- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (LN RI 1960 / 104;TLN 2043) Pasal 19, 20-27;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan – Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (LN RI Tahun 1997 Nomor 59; TLN Nomor 3696);
- 5) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- 6) Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Pelita III
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan kantor Pertanahan.

b) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan dari bahan hukum primer, terdiri dari :

- 1) Buku-buku
- 2) Pendapat hukum
- 3) Internet
- 4) Hasil Penelitian

3. Analisis Bahan Hukum :

Bahan hukum primer yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten dan/Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dikaji secara mendalam kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti⁹. Berdasarkan analisis tersebut maka untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif yaitu menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil bersifat umum menuju ke khusus¹⁰.

⁹ Suryono Sukanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*(Universitas Indonesia, Jakarta),hlm.250.

¹⁰ Subardjo,2001,*Diktat Metode Penelitian Ilmu Hukum*,hlm.3.