



**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
KEBUMEN DALAM MENINGKATKAN JUMLAH
BIDANG TANAH TERDAFTAR**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

Gita Nuzula 'Allamah

8111414016

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEBUMEN DALAM MENINGKATKAN JUMLAH BIDANG TANAH TERDAFTAR” yang disusun oleh Gita Nuzula ‘Allamah (8111414016), telah mendapat persetujuan oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 15 November 2018

Pembimbing



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

NIP.196711161993091001

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES

Dr. Martitah, M.Hum

NIP. 196205171986091001

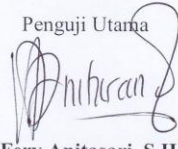
PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEBUMEN DALAM MENINGKATKAN JUMLAH BIDANG TANAH TERDAFTAR”** disusun oleh Gita Nuzula ‘Allamah (8111414016), telah di pertahankan hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 23 November 2018

Penguji Utama



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn

NIP.197410262008122003

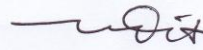
Penguji I



Aprila Niravita, S.H., M.Kn

NIP.198004252008122002

Penguji II



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

NIP.196711161993091001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.

NIP. 197206192000032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Gita Nuzula 'Allamah

NIM : 8111414016

Menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi berjudul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEBUMEN DALAM MENINGKATKAN JUMLAH BIDANG TANAH TERDAFTAR”** adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 23 November 2018



Gita Nuzula 'Allamah

NIM. 8111414016

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Gita Nuzula 'Allamah

NIM : 8111414016

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah penulis yang berjudul :

**“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEBUMEN DALAM
MENINGKATKAN JUMLAH BIDANG TANAH TERDAFTAR”**

Beserta perangkat (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini, Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 23 November 2018

Yang menyatakan,



Gita Nuzula 'Allamah

NIM. 8111414016

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

1. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan (QS. Al Insyirah : 6)
2. Skripsi tidak pernah sedikitpun memberikan ruang kebahagiaan. Mata perih, dada sesak, masuk angin, keluar angin. Jadi lebih baik dendam dengannya. Habisi dan kerjain saja dia (Dwi Handayani Syahputri)
3. Karena semua yang kita alami, tidak semua orang mampu memahami. Yang harus dijalani adalah meyakini bahwa diri sendiri mampu melewatinya (Nurul Murtiaweny)
4. Don't let yesterday take up to much of today (Will Rogers)

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT atas segala Karunia-Nya.
2. Kedua orang tuaku tercinta dan keluarga besarku yang selalu mencurahkan kasih sayang, doa, dukungan dan tiada hentinya memberikan semangat.
3. Bapak Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
4. Para sahabat dan teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2014.
5. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **“Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam Meningkatkan Jumlah Bidang Tanah Terdaftar”**.

Dalam penyusunan skripsi ini, ada kesulitan yang ditemui oleh penulis, namun berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah banyak membimbing dan membantu penulis secara moril maupun spiritual.

Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M. Hum. Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si. Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum.sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Rasdi, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan Bidang Adminitrasi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Sulistiyono, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

6. Drs. Suhadi, S.H., M. Si. selaku Dosen Pembimbing, terima kasih atas bimbingan, arahan, dan kesabaran, yang telah di berikan selama pengerjaan skripsi ini.
7. Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn dan Aprila Niravita, S.H., M.Kn sebagai dosen penguji, terimakasih atas bimbingan dan arahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Pratama Herry Herlambang, S.H., M.H selaku Dosen Wali terimakasih atas bimbingan dan dukungan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi.
9. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, terima kasih telah memberikan ilmu yang bermanfaat selama menempuh studi di Kampus Universitas Negeri Semarang.
10. Bapak/Ibu Tenaga Pendidik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, terima kasih yang telah membantu mengurus proses skripsi.
11. Bapak Arif Rochman selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah (Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen), Bapak Yuliono selaku Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral (Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen), Bapak Heri Susanto selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan (Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen), Bapak Supri selaku Staff Urusan Umum dan Kepegawaian (Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen), Bapak Arnan Fauzi selaku Camat Karangsembung, Ibu Suis Idawati selaku Camat Buluspesantren, Ibu Lily Ani selaku Notaris, terima kasih atas waktu dan informasi yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

12. Bapak Moh. Thohari dan Ibu Siti Kustiyah, terima kasih telah membesarkan penulis dan selalu membimbing, mendukung, memotivasi penulis untuk tidak mudah menyerah. Terimakasih atas doa, pengorbanan dan perjuangannya selama ini.

13. Kakak-kakakku Emi Nugraheni Solihah dan Rizki Nursyeha Thohar terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini.

14. Sahabat-sahabat penulis Nurul Murtiaweny, Nandhityas Bintang Erintasari, Azzah Anggun Sari, Rizka Novitasari, Gitri Nurindah Rahmadani, Tiya Agus Pangestika, Aniek Mona Utami, Qoriah Nur Khasanah, Tania, Nirwanadewi P, Fitriana Chanifah, Putri Nur Indah, Dicky Aditya, Sri Nurina Lathifi, Mia Widiawati, Aristia Fathah terimakasih selalu memberikan dukungan dan bantuan dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi pembaca khususnya dan perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Semarang, 23 November 2018

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Gita Nuzula 'Allamah

8111414039

ABSTRAK

‘Allamah, Gita Nuzula. 2018. *Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen Dalam Meningkatkan Jumlah Bidang Tanah Terdaftar*. Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

Kata Kunci : Pendaftaran tanah; Tanah Terdaftar; Peran Kantor Pertanahan

Tanah sebagai salah satu sumber daya agraria, mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia tak terkecuali untuk masyarakat Kabupaten Kebumen. Suatu bidang tanah harus memiliki kepastian hukum. Oleh karena itu pendaftaran tanah harus dilakukan. Kepastian hukum dapat diperoleh ketika tanah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen yang nantinya akan diterbitkan sertipikat. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah jenis pendekatan kualitatif dan jenis penelitian yuridis empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, studi dokumentasi. Validitas data dengan menggunakan data yang telah terkumpul akan dilakukan analisis yang selanjutnya dipakai sebagai bahan masukan untuk penarikan kesimpulan. Analisis data dimulai dengan cara menelaah data yang telah tersedia dari berbagai macam sumber seperti wawancara, pengamatan dalam lapangan, dokumen resmi, dokumen pribadi, foto, gambar dan sebagainya.

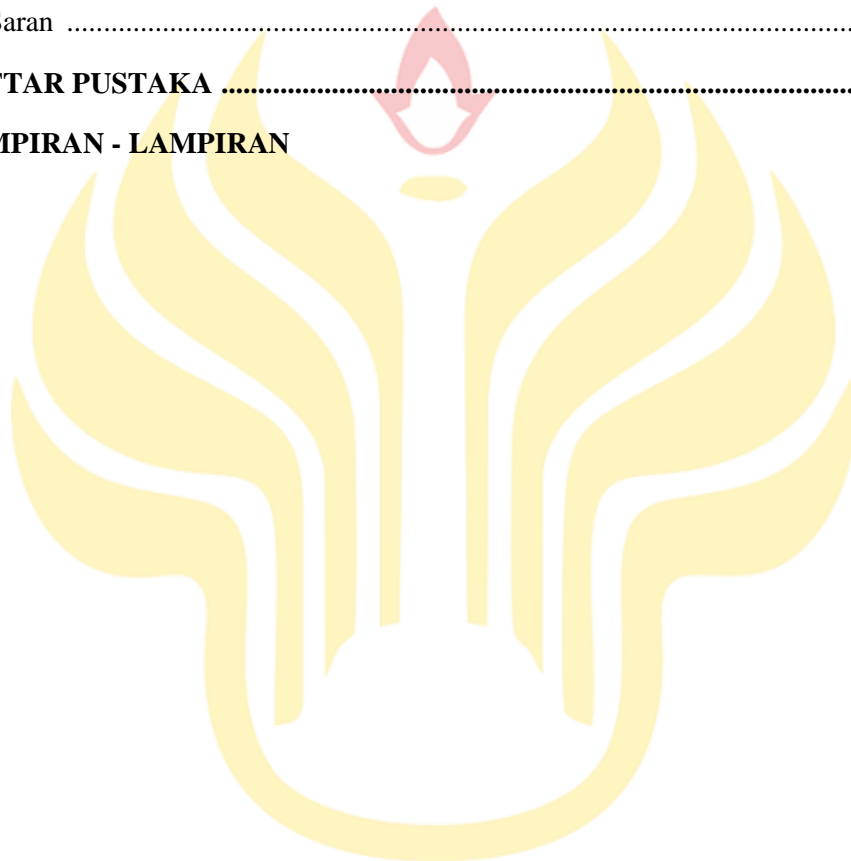
Hasil dari penelitian adalah *pertama*, faktor-faktor yang menyebabkan jumlah bidang tanah belum terdaftar di Kabupaten Kebumen paling tinggi di Jawa Tengah adalah a) masyarakat kurang memiliki kesadaran hukum untuk mendaftarkan hak atas tanahnya demi mendapatkan kepastian hukum, b) kurangnya penyuluhan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen karena keterbatasan Sumber Daya Manusia, c) biaya cukup tinggi, prosedur berbelit-belit dan waktu yang lama dalam pengurusannya sampai dengan sertipikat terbit. *Kedua*, Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar yaitu dengan melaksanakan program-program dari pemerintah, melakukan sosialisasi kepada masyarakat, serta melakukan kerjasama dengan instansi-instansi dan pihak swasta. Dalam hal ini pihak swasta melakukan pengolahan data, pengukuran, sampai penerbitan peta bidang. Kerjasama tersebut dapat memberikan kelancaran dalam pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen memiliki program yang dibuat sendiri yaitu website indeks kepuasan masyarakat. Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen perlu memberikan penyuluhan secara menyeluruh dan rutin, meningkatkan kinerja, menambah sumber daya manusia. Masyarakat Kabupaten Kebumen harus aktif dalam mendukung program percepatan pendaftaran tanah dari pemerintah.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR BAGAN	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Identifikasi Masalah	10
1.3.Pembatasan Masalah	11
1.4.Rumusan Masalah	12
1.5.Tujuan Penelitian	12
1.6.Manfaat Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1.Penelitian Terdahulu	15
2.2.Landasan Konseptual	18
2.2.1 Tinjauan Peran Kantor Pertanahan.....	18
2.2.1.1Definisi Peran	18
2.2.1.2 Faktor Penegakan Hukum	20
2.2.1.3 Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	23
2.2.2 Tinjauan Pustaka Mengenai Pendaftaran Tanah	26
2.2.2.1Pengertian Pendaftaran Tanah	26

2.2.2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah	30
2.2.2.3 Jenis-jenis Pendaftaran Tanah	33
2.2.2.4 Prosedur Pendaftaran Tanah	37
2.2.2.5 Penyelenggara Pendaftaran Tanah	47
2.3 Kerangka Berpikir	49
BAB III METODE PENELITIAN	51
3.1 Pendekatan Penelitian	51
3.2 Jenis Penelitian.....	52
3.3 Fokus Penelitian.....	54
3.4 Lokasi Penelitian.....	54
3.5 Sumber Data.....	54
3.5.1 Data Primer	55
3.5.2 Data Sekunder	56
3.5.2.1 Bahan Hukum Primer	56
3.5.2.2 Bahan Hukum Sekunder.....	57
3.5.2.3 Bahan Hukum Tersier	57
3.6 Teknik Pengambilan Data.....	58
3.6.1 Wawancara (Interview)	58
3.6.2 Studi Dokumentasi	59
3.7 Validitas Data.....	60
3.8 Analisis Data.....	61
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	63
4.1 Hasil Penelitian.....	63
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Kebumen	63
4.1.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	65
4.1.3 Faktor-faktor Penyebab Jumlah Bidang Tanah yang Belum Terdaftar di Kabupaten Kebumen Paling Tinggi di Jawa Tengah	73
4.1.4 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam Meningkatkan Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	87
4.2. PEMBAHASAN	101

4.2.1 Faktor-faktor Penyebab Jumlah Bidang Tanah yang Belum Terdaftar di Kabupaten Kebumen Paling Tinggi di Jawa Tengah	101
4.2.2 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam Meningkatkan Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	112
BAB V PENUTUP	120
5.1. Simpulan	120
5.2. Saran	121
DAFTAR PUSTAKA	123
LAMPIRAN - LAMPIRAN	



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kabupaten dengan Jumlah Bidang Tanah Belum Terdaftar

Paling banyak di Jawa Tengah 9

Tabel 4.1 Target Prona Tahun 2017 69

Tabel 4.2 Peningkatan Jumlah Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kebumen Tahun 2014-2017 75

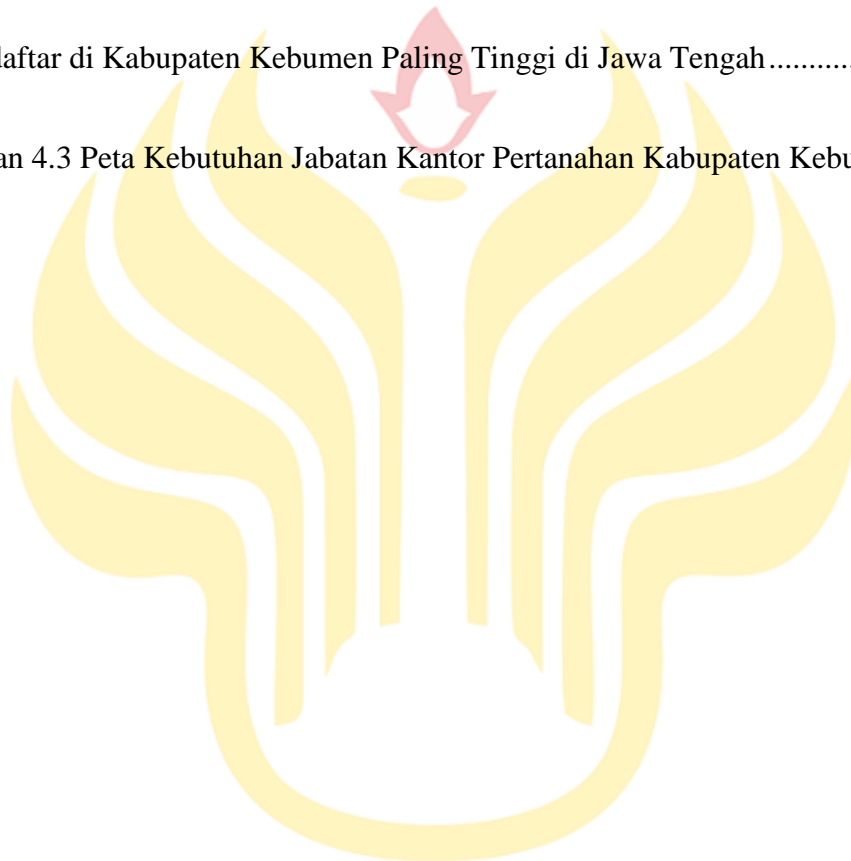
Tabel 4.3 Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik 75

Tabel 4.4 Rincian Biaya Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan PP RI No. 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional..... 80



DAFTAR BAGAN

Bagan 2.3 Kerangka Berpikir.....	49
Bagan 4.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	65
Bagan 4.2 Faktor-faktor Penyebab Jumlah Bidang Tanah yang Belum Terdaftar di Kabupaten Kebumen Paling Tinggi di Jawa Tengah.....	85
Bagan 4.3 Peta Kebutuhan Jabatan Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen...	99



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Peta Wilayah Kabupaten Kebumen..... 64

Gambar 4.2 Brosur Mengenai Prona di Kabupaten Kebumen..... 96



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Jumlah Bidang Tanah Terdaftar Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah Tahun 2017

Lampiran 2 Brosur Prona 2017

Lampiran 3 Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Lampiran 4 Rincian Biaya Pendaftaran Tanah

Lampiran 5 Peta Kebutuhan Jabatan Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen

Lampiran 6 Surat Balasan Penelitian



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah penting bagi kehidupan. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan itu tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh pangan dengan mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah yang biasa timbul ialah persengketaan dan peperangan yang besar karena manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah tersebut atau karena sumber-sumber kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Tanah sebagai salah satu sumber daya agraria, mempunyai peranan yang sangat penting dalam hidup dan kehidupan manusia. Oleh karena itu tanah harus diberdayagunakan dan dikelola agar memberikan manfaat yang besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Demikian juga bagi bangsa Indonesia, tanah merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional sehingga harus diusahakan dan dikelola agar mendatangkan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan pemiliknya, masyarakat, bangsa dan negara Indonesia.

Bidang tanah terdaftar yaitu bidang tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan. Selanjutnya bidang tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan memiliki bukti kepemilikan yaitu sertipikat.

Tanah yang telah terdaftar tersebut memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Kemudian Pasal 4 ayat 3 menyebutkan bahwa untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam 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. Theo Huijbers dalam Suhadi, 2014, *Law and power are very closely linked. the law is not synonymous with power. The law does not only limit to individual freedom against the other individual liberties, but also freedom (authority) of the ruling in the state. The law is not against goverment, but it needs to manage to live together. A rule of law that is not supported by aurity, sooner or later will be paralyzed and lose his dignity.*

Di Jawa Tengah jumlah bidang tanah yang belum terdaftar masih banyak. Salah satu Kabupaten yang memiliki jumlah bidang tanah belum terdaftar paling banyak adalah Kabupaten Kebumen. Kabupaten Kebumen memiliki jumlah bidang tanah 1.296.796 bidang. Selanjutnya jumlah bidang tanah terdaftar 245.030 bidang, sedangkan jumlah bidang tanah yang belum terdaftar 1.051.766 bidang. (Sumber : Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah Tahun 2017).

Penulis memilih Kabupaten Kebumen untuk diteliti karena Kabupaten Kebumen memiliki jumlah bidang tanah yang belum terdaftar paling tinggi di Jawa Tengah. Penulis ingin meneliti peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar. Salah satu unsur

penyebab banyaknya jumlah bidang tanah yang belum terdaftar yaitu dari sisi masyarakat dimana pengetahuan masyarakat masih rendah, dapat dilihat dari pendidikannya. Hal tersebut berpengaruh terhadap kesadaran hukumnya. Banyak masyarakat yang menganggap tidak perlunya mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten, dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden (Achmad Ali Chomzah, 2004 : 14). Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
- b) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;

- c) Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- d) Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota yang salah satu tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor. Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yaitu bahwa Kantor Pertanahan mempunyai fungsi untuk penyusunan rencana, program, dan bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada Pemerintah dan para pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, karena keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sangat tergantung pada peranan masyarakat dan pemerintah itu sendiri. Dalam sistem hukum tanah nasional, UUPA sebagai peraturan dasar yang diimplementasikan melalui peraturan pelaksanaannya, diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. BPN mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan saja hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu ia menjadi

tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Negara Indonesia. Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal 1, meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran pertanahan diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran-pembayaran biaya tersebut (Bunyi Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1960), disingkat UUPA)

Pendaftaran tanah berarti mencatat hak-hak yang dipegang oleh perorangan atau kelompok atas sebidang tanah oleh pejabat yang berwenang dan mengeluarkan surat bukti hak. Ada beberapa macam hak-hak tersebut, misalnya : hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan lain-lain.

Objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya (Santoso, 2010 : 31).

Penerbitan sertipikat tanah adalah hal terpenting bagi para pemilik tanah untuk dapat diterbitkan secara cepat dan biaya yang murah. Kehendak inipun sangat dimaklumi, karena peraturan pendaftaran tanahpun memang sudah mengamanatkan demikian kepada Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah, antara lain sederhana, dan terjangkau (Bunyi Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Di dalam pendaftaran tanah dikenal sistem pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis. 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 (Bunyi Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Di dalam pendaftaran tanah secara sporadik inisiatif datangnya dari pemilik tanah (secara individual) atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah (massal) dengan biaya dari si pemilik tanah. Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran

tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Santoso, 2010 : 23).

Masyarakat yang melakukan pengurusan pendaftaran tanah berarti mereka telah memiliki jaminan kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki. Dengan melakukan pendaftaran tanah, maka mereka akan mendapatkan bukti pendaftaran berupa sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum itu sendiri. Pemerintah telah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur melalui Peraturan Pemerintah dan kegiatan Pendaftaran tanah tersebut diadakan baik secara individu maupun secara massal untuk meringankan beban masyarakat golongan ekonomi lemah (Dewi, 2014 : 7).

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 Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan di undangkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat terwujud melalui dua upaya yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan (Urip Santoso, 2010 : 2)

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1961 No. 28-TLNRI No. 2171. Kemudian, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 No. 59-TLNRI No. 3696. Tidak berlakunya lagi peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu “Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1961 No. 28 TLNRI No. 2171) dinyatakan tidak berlaku lagi”. Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 Juli 1997, namun baru berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 Pasal (Santoso, 2010 : 4).

Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur (Hutagalung, 2005 : 81).

Tabel 1.1 Kabupaten dengan jumlah bidang tanah belum terdaftar paling banyak di Jawa Tengah

No.	Kantor Pertanahan	Jumlah Bidang Tanah	Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	Jumlah Bidang Tanah Belum Terdaftar
1.	Kab. Kebumen	1.296.796	245.030	1.051.766
2.	Kab. Cilacap	1.160.925	259.132	901.793
3.	Kab. Banyumas	1.029.642	307.399	722.243

4.	Kab. Brebes	931.653	241.802	689.851
5.	Kab. Purworejo	977.120	293.510	683.610
6.	Kab. Wonosobo	713.173	143.910	569.263
7.	Kab. Semarang	815.476	300.029	515.447
8.	Kab. Magelang	781.475	312.589	468.886
9.	Kab. Jepara	634.404	177.489	456.915
10.	Kab. Pemasang	644.078	243.918	400.160

(Sumber : Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah Tahun 2017)

Dari tabel 1.1 dapat diketahui bahwa Kabupaten Kebumen memiliki jumlah bidang tanah yang belum terdaftar paling tinggi di Jawa Tengah di tahun 2017. Bidang tanah yang sudah terdaftar di Kabupaten Kebumen 19 %, sedangkan bidang tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Kebumen 81%. Setiap daerah memiliki jumlah bidang tanah yang berbeda. Total bidang tanah yang ada di Jawa Tengah yaitu 21.571.483 bidang. Jumlah bidang tanah yang terdaftar di Jawa Tengah sebanyak 9.850.886, sisanya yaitu sebanyak 11.720.597 bidang tanah yang belum terdaftar. Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Banyumas merupakan daerah yang memiliki cukup banyak jumlah bidang tanah belum terdaftar setelah Kabupaten Kebumen. Selengkapnya dapat dilihat di lampiran.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang dikemukakan di atas, mengenai Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen Dalam Meningkatkan Jumlah Bidang Tanah Terdaftar teridentifikasi permasalahan sebagai berikut :

- a. Banyaknya jumlah bidang tanah yang tidak terdaftar di Kabupaten Kebumen menyebabkan tanah-tanah yang ada tidak memiliki jaminan kepastian hukum.
- b. Banyaknya masyarakat yang buta hukum, tidak mengerti akan pentingnya mendaftarkan tanah demi memberikan kepastian hukum.
- c. Rumitnya prosedur dalam mendaftarkan tanah menyebabkan masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya.
- d. Adanya anggapan dari masyarakat bahwa mendaftarkan tanah cukup pada perangkat desa masing-masing.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar penulisan skripsi ini tidak menyimpang dan mengambang dari tujuan yang direncanakan sehingga mempermudah dalam mendapatkan data dan informasi yang diperlukan, maka penulis menetapkan batas-batasan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menjadi penyebab jumlah bidang tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Kebumen paling tinggi di Jawa Tengah.
2. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu :

1. Mengapa jumlah bidang tanah di Kabupaten Kebumen yang belum terdaftar paling tinggi di Jawa Tengah ?
2. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen untuk meningkatkan jumlah bidang tanah yang terdaftar ?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini selain untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis, antara lain sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi penyebab Kabupaten Kebumen memiliki jumlah bidang tanah yang belum terdaftar paling tinggi di Jawa Tengah.
2. Mendeskripsikan peran yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar.

1.6 Manfaat Penelitian

Penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini, baik bagi penulis maupun bagi masyarakat pada umumnya. Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis :

- a) Hasil penelitian ini sebagai bentuk sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum terkait dengan Ilmu Hukum Agraris khususnya mengenai pendaftaran tanah.
- b) Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi penelitian yang akan datang sesuai dengan permasalahan yang penulis teliti.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi peneliti

Penelitian ini dijadikan sebagai syarat tugas akhir. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis. Selain itu, peneliti diharapkan dapat menerapkan ilmu-ilmu yang telah di dapat dari adanya penelitian ini.

b) Pemerintah

- 1) Memberikan masukan bagi pemerintah daerah Kabupaten Kebumen dalam upaya meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar di Kabupaten Kebumen.
- 2) Membantu meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar di Kabupaten Kebumen.

c) Masyarakat

Memberikan masukan bagi masyarakat untuk sadar hukum. Dalam hal ini masyarakat harus bisa menyadari pentingnya mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen. Tanah yang terdaftar akan memberikan jaminan kepastian hukum.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah serangkaian 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.

Penelitian terdahulu merupakan ilmu yang dalam cara berpikir menghasilkan kesimpulan berupa ilmu pengetahuan yang dapat diandalkan dengan menurut langkah-langkah tertentu yaitu logis dan didukung oleh fakta empiris. Berikut penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini diantaranya adalah Amin Handoko (2015) dengan penelitian yang berjudul “Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah” dimana peneliti menyimpulkan bahwa tingkat pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kabupaten Demak yang masih rendah. Rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah dilihat dari beberapa faktor diantaranya faktor masyarakat, rendahnya tingkat kesadaran hukum dan pengetahuan masyarakat mengenai manfaat dan arti penting pendaftaran hak atas

tanah, faktor birokrasi dimana pendaftaran hak atas tanah membutuhkan biaya yang sangat mahal, serta faktor sarana dan prasarana yakni kualitas sumber daya manusia masih rendah.

Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis yaitu di dalam penelitian ini lebih fokus mendeskripsikan peranan Kantor Pertanahan dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, dan mendeskripsikan program yang dibuat sendiri oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.

Selanjutnya Hiskia Pardede (2015) yang dalam penelitiannya berjudul “Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Terhadap Masyarakat di Kecamatan Sidamanik dalam Rangka Pendaftaran Tanah Serta Pelaksanaannya Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” peneliti menyimpulkan bahwa kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Sidamanik yaitu disebabkan oleh tingkat kesadaran hukum masyarakat di Kecamatan Sidamanik terhadap pendaftaran tanah sangat minim. Sebagian besar masyarakatnya belum pernah mendengar istilah “Pendaftaran Tanah”.

Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis yaitu di dalam penelitian ini lebih fokus pada peran Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Maria Margaretha (2008) dengan penelitian berjudul “Kinerja BPN Provinsi Sumatera Utara (Sumut) dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Demi Menjamin Kepastian Hukum dan Hak Atas Tanah” dimana penelitian tersebut meneliti upaya pencegahan dan penanggulangan hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Peneliti menyimpulkan bahwa BPN Provinsi Sumatera Utara berusaha membantu masyarakat dalam penanggulangan masalah biaya sekaligus penyuluhan/sosialisasi tentang manfaat pendaftaran tanah demi menumbuhkan kesadaran masyarakat.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis yaitu dalam penelitian ini lebih fokus pada upaya BPN dalam membantu masyarakat untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pendaftaran tanah.

Edy Yuli Nurcahyono (2014) dengan judul penelitian “Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam Upaya Penanganan Semakin Berkurangnya Luas Sawah Irigasi di Kabupaten Pati” dimana penelitian tersebut meneliti peran Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan faktor yang mempengaruhi laju alih fungsi lahan di Kabupaten Pati. Peneliti menyimpulkan bahwa peranan dan upaya Kantor Pertanahan dalam menanggulangi semakin berkurangnya luas sawah irigasi di Kabupaten Pati yaitu sebagai kepala tim verifikasi dan pemantauan keadaan lahan yang ada di lapangan dalam pengeluaran IPPT sesuai yang diamanatkan oleh Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 59/107/1985 tanggal 25 Maret 1985 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendali Di Provinsi Daerah Tingkat Jawa Tengah. Sedangkan upaya yang dilakukan dalam menjalankan peranan tersebut adalah dengan membatasi pengeluaran IPPT melalui penelitian yang intensif di lapangan. Kemudian mengenai faktor yang mempengaruhi laju

alih fungsi lahan di Kabupaten Pati yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah suatu kondisi ekonomi rumah tangga pertanian pengguna lahan, sedangkan faktor eksternalnya adalah wujud langsung dari berubahnya kondisi ekonomi dari ekonomi pertanian ke ekonomi industri.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis yaitu dalam penelitian ini fokus pada peran Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan faktor yang mempengaruhi laju alih fungsi lahan di Kabupaten Pati.

Di dalam penelitian ini, penulis meneliti tentang peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam Meningkatkan Jumlah Bidang Tanah Terdaftar di mana dalam hal ini bidang tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Kebumen masih tinggi jumlahnya.

2.2 Landasan Konseptual

2.2.2 Tinjauan Peran Kantor Pertanahan

2.2.1.1 Definisi Peran

Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia peran berarti laku, bertindak. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia peran ialah perangkat tingkah laku yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat (Harahap, dkk, 2007:854). Sedangkan makna peran yang dijelaskan dalam status, kedudukan, dan peran dalam masyarakat, dapat dijelaskan melalui beberapa cara, yaitu pertama penjelasan histories. Menurut penjelasan histories, konsep peran semula dipinjam dari kalangan yang memiliki hubungan erat dengan drama atau teater yang hidup subur pada zaman Yunani kuno atau Romawi. Dalam hal ini, peran berarti karakter

yang disandang atau dibawakan oleh seorang aktor dalam sebuah pentas dengan lakon tertentu, seseorang dapat memainkan fungsinya karena posisi yang didudukinya tersebut.

Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan profesinya maka dia menjelaskan suatu peranan (role). Setiap orang dalam pola pergaulan hidup mempunyai peranan. Peranan adalah bagian yang dimainkan oleh seorang pemain. Peranan mempunyai arti perbuatan seseorang bagi masyarakat serta kesempatan-kesempatan apa yang diberikan oleh masyarakat kepadanya. Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial atau kedudukan berarti juga tempat seseorang dalam suatu pola tertentu (Kamus Besar Bahasa Indonesia yang diterbitkan oleh Departemen Pendidikan Nasional 2002. Hal. 854.

Pada dasarnya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan amanah dari Peraturan yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam perkembangan selanjutnya sebagai wakil pemerintah non departemen yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menetapkan visi dan misinya. Adapun yang menjadi visi Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan Republik Indonesia.

Pengertian peranan menurut Soerjono Soekanto adalah : “peranan merupakan aspek dinamisi kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan.” (Soekanto, 2002:234).

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil pengertian bahwa peranan merupakan penilaian sejauh mana fungsi seseorang atau bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan atau ukuran mengenai hubungan dua variabel yang mempunyai hubungan sebab akibat (Komaruddin, 1995:768).

2.2.1.2 Faktor Penegakan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup (Soekanto, 1983:35).

Masalah pokok yang melanda penegakan hukum terdapat pada faktor-faktor yang mempengaruhi secara langsung dan tidak langsung. Menurut Soerjono Soekanto faktor-faktornya adalah :

- a. Faktor hukumnya sendiri atau peraturan itu sendiri

Dapat dilihat dari adanya peraturan undang-undang yang dibuat oleh pemerintah dengan mengharapkan dampak positif yang akan didapatkan dari penegakkan hukum. Dijalankan berdasarkan peraturan undang-undang tersebut sehingga

mencapai tujuan yang efektif. Di dalam undang-undang itu sendiri masih terdapat permasalahan-permasalahan yang dapat menghambat penegakan hukum, yaitu :

1. Tidak diikuti asas-asas berlakunya undang-undang
 2. Belum adanya peraturan pelaksanaan yang sangat dibutuhkan untuk menerapkan undang-undang
 3. Ketidakjelasan arti kata-kata di dalam undang-undang yang mengakibatkan kesimpangsiuran di dalam penafsiran dan penerapannya.
- b. Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk dan menerapkan hukum

Istilah penegakan hukum mencakup mereka yang secara langsung maupun tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum, seperti : dibidang kehakiman, kejaksaan, kepolisian, kepengacaraan dan permasyarakatan. Penegak hukum merupakan golongan panutan dalam masyarakat, yang sudah seharusnya mempunyai kemampuan-kemampuan tertentu guna menampung aspirasi masyarakat. Penegak hukum harus peka terhadap masalah-masalah yang terjadi di sekitarnya dengan dilandasi suatu kesadaran bahwa persoalan tersebut ada hubungannya dengan penegakan hukum itu sendiri.

- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum

Tidak mungkin penegakan hukum akan berjalan dengan lancar tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu yang ikut mendukung dalam pelaksanaannya. Maka

menurut Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, sebaiknya untuk melengkapi sarana dan fasilitas dalam penegakan hukum perlu dianut jalan pikiran sebagai berikut :

1. Yang tidak ada, harus diadakan dengan yang baru
 2. Yang rusak atau salah, harus diperbaiki atau dibetulkan
 3. Yang kurang, harus ditambah
 4. Yang macet harus dilancarkan
 5. Yang mundur atau merosot, harus dimajukan dan ditingkatkan.
- d. Faktor Masyarakat, yaitu faktor lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan.

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat itu sendiri. Secara langsung masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum. Hal ini dapat dilihat dari pendapat masyarakat mengenai hukum. Maka muncul kecenderungan yang besar pada masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas, dalam hal ini adalah penegak hukumnya sendiri. Ada pula dalam golongan masyarakat tertentu yang mengartikan hukum sebagai tata hukum atau hukum positif tertulis.

- e. Faktor Kebudayaan, yaitu sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup

Kebudayaan atau sistem hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku bagi pelaksana hukum maupun pencari keadilan. Nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang

dianggap baik seharusnya diikuti dan apa yang dianggap buruk seharusnya dihindari. Mengenai faktor kebudayaan terdapat pasangan nilai-nilai yang berpengaruh dalam hukum yaitu :

1. Nilai ketertiban dan nilai ketentraman
2. Nilai jasmaniah dan nilai rohaniah (keakhlakan)
3. Nilai konservatisme dan nilai inovatisme

Kelima faktor-faktor tersebut mempunyai pengaruh terhadap penegakan hukum, baik pengaruh positif maupun pengaruh yang bersifat negatif. Dalam hal ini faktor penegak hukum bersifat sentral. Hal ini disebabkan karena undang-undang yang disusun oleh penegak hukum, penerapannya dilaksanakan oleh penegak hukum itu sendiri dan penegak hukum dianggap sebagai golongan panutan hukum oleh masyarakat luas.

2.2.1.3 Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota yang melakukan endaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas pokok sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, antara lain :

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN)
2. Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah
4. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis
5. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan
2. Pelayanan, perizinan, 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 wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu

5. Pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas 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
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.

Fungsi Badan Pertanahan Nasional dibidang Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 22 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 1 Tahun 1989 sebagai berikut :

- a. Menyiapkan dan melakukan identifikasi dan pengukuran untuk keperluan kerangka dasar kadastral, pendaftaran desa demi desa, Pengukuran

- sporadic, pemeliharaan dan pengelolaan peralatan teknis serta memberikan bimbingan pengukuran;
- b. Menyiapkan dan melaksanakan analisa, perhitungan, penggambaran dan pemetaan berdasarkan hasil pengukuran kerangka dasar kadastral, pendaftaran desa demi desa dan pengukuran sporadic serta memberikan bimbingan analisa, perhitungan dan pemetaan;
 - c. Mengumpulkan bahan untuk penyusunan sistem informasi pertanahan, memberikan bimbingan pelaksanaan tata pendaftaran dan tata usaha pendaftaran tanah, dan menyiapkan surat keputusan pengakuan hak atas tanah adat;
 - d. Memberikan bimbingan dalam pelaksanaan peralihan hak, pembebasan hak, petunjuk penyelesaian permasalahan pendaftaran tanah dan menyiapkan saran-saran yang berhubungan dengan tugas pendaftaran, serta memberikan bimbingan dan menyiapkan bahan penilaian pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2.2.2 Tinjauan Pustaka mengenai Pendaftaran Tanah

2.2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu recor (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah

Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastr* adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastr* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah (Parlindungan, 1999 : 18-19).

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Yamin dan Rahim, 2008 : 138).

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu :

- 1) Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat (Yamin dan Rahim, 2008 : 73).

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2) Dilakukan oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3) Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir (Yamin dan Rahim, 2008 : 73). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

4) Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah (Yamin dan Rahim, 2008 : 73)

5) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6) Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat 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.

7) Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

2.2.2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah :

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. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang (Harsono, 2003 : 475). Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1) Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.

2) Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3) Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

- 4) 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. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksud untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan hak tanggungan.

- 5) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Rechts Cadaster. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, 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.

2.2.2.3 Jenis-jenis Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dibagi menjadi dua yaitu :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

- a) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- b) Penerbitan sertipikat;
- c) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- d) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dibagi lagi sebagai berikut :

- a) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui adjudikasi. Yang dimaksud adjudikasi menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Adjudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi 2 yaitu :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program Pemerintah. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
 - c. Panitia Ajudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah awali desa demi desa, dan ketua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan setempat tetapi suatu kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional (Parlindungan, 1984 : 84).
- b) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan 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. Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar

(disertipikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah ini lebih dikenal dengan istilah pendaftaram tanah karena peralihan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas :

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hal, meliputi :
 - a) Pemindahan hak;
 - b) Pemindahan hak dengan lelang;
 - c) Peralihan hak karena pewarisan;

- d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - e) Pembebanan hak;
 - f) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
- a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - b) Pemecahan, pemisahan, penggabungan bidang tanah;
 - c) Pembagian hak bersama;
 - d) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 - e) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 - f) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 - g) Perubahan nama.

2.2.2.4 Prosedur Pendaftaran Tanah

- 1) Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Adanya suatu rencana kerja (Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan

pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi (Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Pembuatan peta dasar pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- d. Penetapan batas bidang-bidang tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam menetapkan batas-batas bidang

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

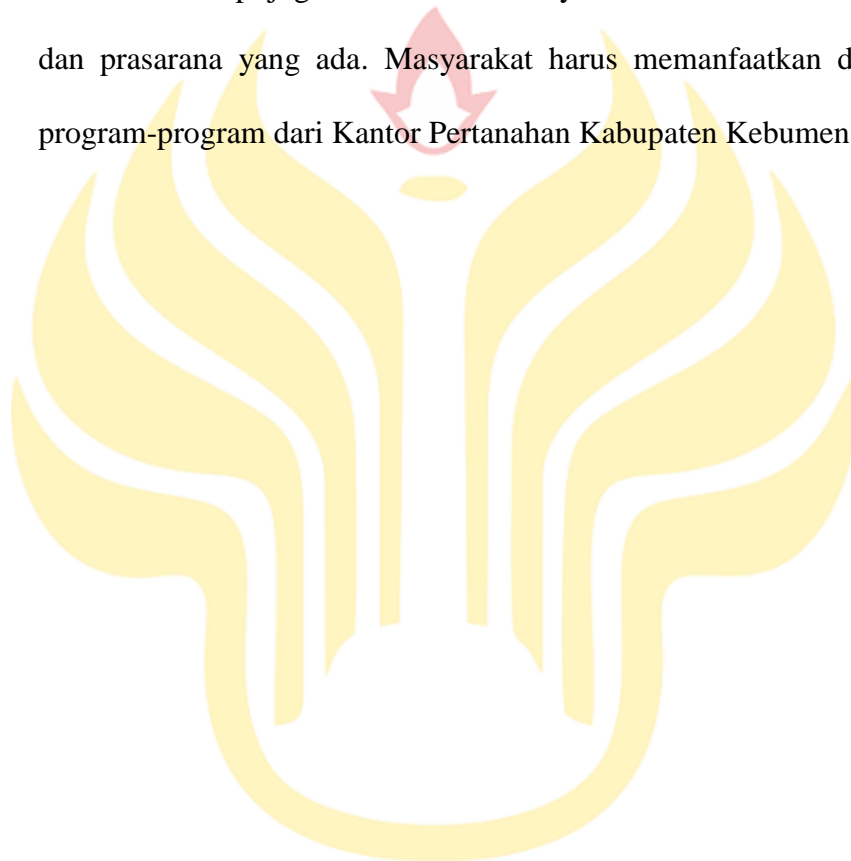
1. Faktor-faktor yang menyebabkan jumlah bidang tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Kebumen paling tinggi di Jawa Tengah adalah masyarakat kurang memiliki kesadaran hukum untuk mendaftarkan hak atas tanahnya demi mendapatkan kepastian hukum. Kedua, kurangnya penyuluhan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen karena keterbatasan Sumber Daya Manusia. Ketiga, biaya yang diperlukan untuk pendaftaran tanah cukup tinggi. Keempat, prosedur dalam proses pendaftaran tanah berbelit-belit. Kelima, membutuhkan waktu yang lama dalam mengurus pendaftaran tanah sampai dengan terbit sertipikat.
2. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dalam meningkatkan jumlah bidang tanah terdaftar adalah kerjasama dengan instansi-instansi. Instansi-instansi tersebut yaitu Pemerintah Kabupaten Kebumen, Kejaksaan Negeri Kebumen, dan Kepolisian Resor Kebumen. Kerjasama tersebut dilaksanakan dalam rangka kerjasama di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk pelayanan dan penanganan permasalahan agraria/pertanahan dan tata ruang, pencegahan, penanganan, dan pemberantasan pungutan liar serta percepatan sertifikasi tanah, termasuk sertifikasi tanah aset pemerintah Kabupaten Kebumen, aset Kepolisian Resor Kebumen, dan aset Kejaksaan Negeri Kebumen. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen juga melakukan kerjasama dengan pihak swasta yaitu Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi

(KJSB). Dalam hal ini pihak swasta melakukan pengolahan data, pengukuran, sampai penerbitan peta bidang. Dengan adanya kerjasama tersebut dapat memberikan kelancaran dalam pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan program-program pemerintah. Program-program tersebut yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK), Program Nelayan, Program Petani, Program Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Program Larasita, Program layanan 7 (tujuh) menit datang ke lokasi. Selain program-program yang ditentukan oleh pemerintah, Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen memiliki program inovasi sendiri yaitu adanya website indeks kepuasan masyarakat dimana dengan adanya website tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dapat meningkatkan pelayanannya.

5.2 Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen untuk dapat memberikan penyuluhan di seluruh wilayah yang merupakan bagian dari Kabupaten Kebumen, bukan hanya sebagian. Penyuluhan harus dilakukan secara rutin dan menyeluruh ke semua desa.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen untuk lebih meningkatkan kinerja dalam melaksanakan program-program pemerintah.

3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen perlu untuk menambah Sumber Daya Manusia dalam rangka meningkatkan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.
4. Masyarakat harus aktif, masyarakat tidak hanya bergantung dengan Kantor Pertanahan tetapi juga harus aktif bertanya dan aktif memanfaatkan sarana dan prasarana yang ada. Masyarakat harus memanfaatkan dengan baik program-program dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Arba, M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Danial, E dan Wasriah, N. 2009. *Metode Penulisan Karya Ilmiah*. Bandung : Laboratorium PPKn Universitas Pendidikan Indonesia.
- Dewi, Eli Wuria. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertipikat Tanah dan Segala Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar.
- Guntur, I Gusti Nyoman. 2014. *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Harsono, Budi. 2006. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah hukum Tanah*. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty
- Moleong, L.J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Nawawi, Hadari. 1991. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta : Gadjahmada University Press.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- Rutoto, Sabar. 2007. *Pengantar Metodologi Penelitian*. FKIP : Universitas Muria Kudus.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media Group.
- Satori, D dan Komariah A. 2012. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.

Soekanto, Soerjono. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.

Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.

Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika

Sutedi, Adrian. 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.

Soekanto, Soerjono dan Abdullah, Mustafa. 1980. *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*. Jakarta : CV Rajawali Sakti.

Soekanto, Soerjono. 1993. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Yamin Lubis, Muhammad dan Rahim Lubis, Abdul. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Skripsi dan Tesis :

Amin Handoko. 2010. “Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah”. *Skripsi*. FH, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Edy Yuli Nurcahyono. 2014. “Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam Upaya Penanganan Semakin Berkurangnya Luas Sawah Irigasi di Kabupaten Pati”. *Skripsi*. FH, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Hiskia Pardede. 2015. “Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Terhadap Masyarakat di Kecamatan Sidamanik dalam Rangka Pendaftaran Tanah Serta Pelaksanaannya Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. *Skripsi*. FH, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

Maria Margaretha. 2008. “Kinerja BPN Provinsi Sumatera Utara (Sumut) dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum

dan Hak Atas Tanah”. *Skripsi*. FH, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

Jurnal :

Mohammad Eddy Saputra. 2017. Analisis Pelaksanaan Layanan Rakyat Untuk Sertipikat Tanah (Larasita) di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. *Jurnal Adminidtrative Reform, Vol. 5, No. 2 hal. 93-102.*

Muhammad Mulyadi. 2011. Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Serta Pemikiran Dasar Menggabungkannya. *Jurnal Studi Komunikasi dan Media Vol. 15 No.1 hal. 132.*

Odang Suparman dan Lendra Febriana. 2014. Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. *Cisoc, Vol. 1, No. 1, Hal. 21.*

Suhadi, Wahanisa, Rofi. 2011. Tinjauan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian di Indonesia. *Pandecta, Vol. 6, No.1, Hal. 71.*

Suhadi. 2014. Legal and Power Relationship : Revealing The Myth Of Public Interest In Land Acquisition for development. *Pandecta, Vol. 4, Hal. 75.*

Harnindi, Abrilia Setya, Shobaruddin, Muhammad, Adiono, Romula. Evaluasi Pelaksanaan Program Sertifikasi Hak Atas Tanah Usaha Mikro dan Kecil. *Jurusan Ilmu Administrasi Publik, Universitas Brawijaya, Malang, Vol. 2, No.2, Hal 271.*

Internet :

Burhanuddin,Afid.2013.<https://www.google.co.id/amp/s/afidburhanuddin.wordpress.com/2013/09/24/teknik-pengumpulan-data-2/amp/>. (Diunduh tanggal 18 Januari 2018)

Riyanis. 2013. <https://riyanislawyer.files.wordpress.com/2013/05/metode-penelitian.docx>. (Diunduh tanggal 18 Januari 2018).

Sugithewe.<https://www.google.co.id/amp/s/sugithewe.wordpress.com/2012/11/13/pengertian-populasi-dan-sampel-dalam-penelitian/amp/>.(Diunduh tanggal 19 Desember 2017).

Badan Pusat Statistik Kabupaten Kebumen