

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK
SERTIFIKASI MASAL SWADAYA (SMS) UNTUK TANAH-
TANAH WARISAN DI KECAMATAN NOGOSARI,
KABUPATEN BOYOLALI**



T e s i s

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Mencapai Derajat Sarjana S-2

Program Magister Kenotariatan

Oleh :

IDA IRAWATI ISMY, SH

B4B 003 107

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK
SERTIFIKASI MASAL SWADAYA (SMS) UNTUK TANAH-
TANAH WARISAN DI KECAMATAN NOGOSARI,
KABUPATEN BOYOLALI**



IDA IRAWATI ISMY, SH

B4B 003 107

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal : Desember 2005

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

**Menyetujui,
Pembimbing**

**Ana Silviana, S.H, M.Hum
NIP : 130 67 153**

**Mengetahui Ketua Program
Ketua Program,**

**H.Mulyadi, S.H,M.S
NIP : 130 529 429**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, perkenankanlah penulis mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK SERTIFIKASI MASAL SWADAYA (SMS) UNTUK TANAH-TANAH WARISAN DI KECAMATAN NOGOSARI, KABUPATEN BOYOLALI**”. Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat diselesaikan berkat bantuan berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Dari lubuk hati yang paling dalam penulis sampaikan rasa hormat kepada orang tua penulis **H. Moch. Thaib Ismy** (Alm) dan **Hj. Noerdjani Ismy** yang telah membesarkan, mendidik serta mendoakan untuk keberhasilan dan kesuksesan penulis.

Rasa hormat dan terimakasih juga penulis sampaikan kepada **Agus Waworuntu, Shabrina Putri Salsabila Waworuntu**, suami dan anak penulis atas dorongan dan dukungannya selama ini.

Dalam menyusun tesis ini penulis banyak memperoleh bantuan, dorongan bimbingan serta saran dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini

perkenankan pula penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak **Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc**, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
2. Bapak **H. Mulyadi, S.H, M.S**, selaku ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak **Yunanto, S.H, M. Hum** selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Ibu **Ana Silviana, S.H, M.Hum** , selaku pembimbing yang telah meneliti, memberikan saran dan masukan dalam penelitian tesis ini;
5. Bapak **Noor Rahadjo, S.H, M.S**, selaku dosen wali penulis pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak **Ir.Budi Pramono**, selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali;
7. Bapak **Karmono, S.H MKn.**, Staff Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali, selaku Wakil Ketua Tim IV, Pendaftaran Tanah secara masal swadaya desa Sembungan dan desa Potronayan, Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali;
8. Bapak **Agus Wahyudi**, selaku Kepala Desa Sembungan Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali;
9. Bapak **Sabikis** selaku Kepala Desa Potronayan Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali;

10. Staff pengajar / Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
11. Temanku Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan angkatan 2003, **Rahulina Manik S.H. MKn**, **Bronto S.H. MKn**, **M. Ikhsan S.H. MKn**, terima kasih atas dukungan dan dorongannya selama ini;
12. Sahabat terbaikku **Ayu Nurhasanah, S.H, MKn**, yang dengan persahabatan tulus ikhlas selalu mendorong dan memberikan dukungan selama penulis menempuh studi pada Program Magister Kenotariatan;
13. Keponakanku **Drg. Chairumi Alfisyahr** dan **Agam** yang telah mendampingi penulis selama penulis melakukan penelitian di Desa Sembungan dan Desa Potronayan, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang positif guna perbaikannya

Akhirnya, penulis berharap, semoga Allah SWT melimpahkan pahala, serta membalas budi baik semua pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini.

Semarang, Desember 2005

Ida Irawati Ismy, SH

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/ tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, Desember 2005

Penulis

ABSTRAK

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK SERTIPIKASI MASAL SWADAYA (SMS) UNTUK TANAH-TANAH WARISAN DI KECAMATAN NOGOSARI KABUPATEN BOYOLALI

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu hal penting untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan adalah kepastian hukum hak atas tanah. Di antara pemilikan dan penguasaan hak atas tanah yang terjadi dalam hukum adalah karena pewarisan. Pendaftaran tanah yang terjadi karena pewarisan diperlukan untuk memberi perlindungan hukum kepada ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah yang baru. Pendaftaran hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang telah didaftar dilakukan sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 PP No.24 Tahun 1997 . Bilamana bidang tanah yang didaftarkan tersebut belum didaftar, ahli waris sebagai calon pemegang hak yang baru berkewajiban untuk menyerahkan dokumen sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf b PP No.24 Tahun 1997. Dokumen tersebut perlu diserahkan mengingat pendaftaran haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali.

Penelitian tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Masal Swadaya (SMS) Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali bertujuan untuk mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah tersebut dalam praktek secara masal khususnya untuk tanah-tanah warisan, peran kepala desa dan pemerintah serta hambatan yang timbul dalam proses pendaftarannya.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dilakukan di wilayah Kabupaten Boyolali dengan memakai data primer dan data sekunder dan penarikan sampel dilakukan secara *purposive non random sampling*. Desa yang menjadi sampel adalah Desa Sembungan dan Desa Potronayan, Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali.

Peran Kepala Desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara SMS ini sangat besar yaitu sebagai fasilitator dan mediator antara peserta SMS dengan Kantor Pertanahan. Peran tersebut antara lain melakukan sosialisasi, media informasi dan lain-lain. Di lain pihak Kantor Pertanahan berperan aktif dalam mempercepat proses penerbitan sertifikat dan menarik biaya seminim mungkin. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya dapat diatasi berkat koordinasi yang baik di antara pihak yang terkait.

Kesimpulan dari penelitian ini, bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek sertifikasi masal swadaya (SMS) di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali telah sesuai dengan yang diharapkan dalam rangka pelaksanaan catur tertib pertanahan, yaitu dengan meningkatnya jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat dan terbentuknya peta pendaftaran.

Kata kunci : Pendaftaran tanah, SMS

ABSTRACT

THE REGISTRY OF RIGHTS ON LAND THROUGH INNATE EFFORT MASS CERTIFICATION PROJECT/ SERTIFIKASI MASAL SWADAYA (SMS) FOR THE INHERITANCE LANDS IN NOGOSARI SUB-DISTRICT BOYOLALI DISTRICT

Considering the importance of land human living, it is the nature to regulate the land regulation; consequently, it could minimize the raising problems about land, thus needed the right law on rights on land. One of the rights on land possession laws is inheritance land law. The registry of inheritance land is needed to give a law protection for the legal heir as the new holder of rights on land, and it is done by the condition of Section 36 PP No.24 Year 1997. Based on Section 39 Sub-section (1) letter. B PP No. 24 Year 1997, before the land is registered, the legal heir as the new holder has to hand over the document.

The purpose of the research on The Registry of Rights On Land through Innate Effort Mass For The Inheritance Lands in Nogosari Sub-district Boyolali District is to evaluate the registry of rights on land execution in mass procedure, especially for the inheritance lands, the administration staff and the raising problems.

The research used juridical-empirical approach methods, with a primary data, secondary data and the sample drawn that used *purposive non-random sampling*. The village sample was Sembungan and Potronayan village, Nogosari Sub-district Boyolali District.

The role of the village headman as the facilitator and mediator in this matter is very crucial, such as socialisation creator, information medium, etc. In the other hand, Lands Board Office has a crucial role to make the process of the certificate issues faster and to draw less cost.

The conclusion of the research is the execution of The Registry of Rights on Land through Innate Effort Mass Certification Project in Nogosari Sub-district Boyolali District has already matched with land's five rules execution, with an increase in the amount of the certified lands and the forming of registration map.

Key words : Land Registration Process, SMS

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
PERNYATAAN.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Perumusan Masalah	9
3. Tujuan Penelitian	10
4. Manfaat Penelitian	10
5. Sistematika Penulisan Tesis	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
1. Hak Atas Tanah.....	14
1.1. Hak Milik Atas Tanah.....	21
1.2. Cara memperoleh Hak Milik Atas Tanah	22
2. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	25
2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	25

2.2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena	
Pewarisan	26
2.3. Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah	31
2.4. Tujuan Pendaftaran Tanah Dan Fungsi	
Pendaftaran Tanah.....	32
2.5. Asas Pendaftaran Tanah	33
2.6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	34
2.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	35
2.8. Objek Pendaftaran Tanah.....	39
2.9. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	40
2.10. Instansi Penyelenggara Pendaftaran Tanah.....	45
3. Sertipikat Massal Swadaya (SMS).....	46

BAB III : METODE PENELITIAN.....

1. Pengertian	53
2. Metode Pendekatan	54
3. Spesifikasi Penelitian	55
4. Populasi Dan Metode Penentuan Sampel.....	55
4.1. Populasi	55
4.2. Metode Penentuan Sampel	55
5. Metode Pengumpulan Data	57
6. Teknik Analisis Data.....	59

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
1. Gambaran Umum Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali.	60
1.1. Keadaan Geografi.....	60
1.2. Pemerintahan dan Kependudukan.....	62
2. Gambaran Responden.....	65
3. Pelaksanaan Pendaftaran Melalui Proyek Sertifikasi Masal Swadaya Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali	71
4. Peran Kepala Desa dan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) Untuk Tanah-Tanah Warisan	84
5. Hambatan Dan Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Sertifikasi Massal Swadaya Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali.....	88
 BAB V : PENUTUP	
1. Kesimpulan.....	94
2. Saran.....	96

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Luas Lahan dan Penggunaan Lahan Kabupaten Boyolali	62
Tabel 2 : Rasio Jumlah Penduduk Kecamatan Nogosari	64
Tabel 3 : Tingkat Pendidikan Penduduk Kecamatan Nogosari	65
Tabel 4 : Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Nogosari	66
Tabel 5 : Usia Responden	67
Tabel 6 : Pekerjaan Responden	67
Tabel 7 : Penghasilan Responden	68
Tabel 8 : Pendidikan Responden.....	69
Tabel 9 : Cara Perolehan Tanah.....	69
Tabel 10 : Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	70
Tabel 11 : Tanggapan Responden Terhadap Pelaksanaan SMS	70
Tabel 12 : Tanggapan Responnden Terhadap Pelayanan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan SMS	71
Tabel 13 : Rekapitulasi Bidang Tanah SMS Kabupaten Boyolali.....	75
Tabel 14 : Rekapitulasi Bidang Tanah SMS Kecamatan Nogosari	76
Tabel 15 : Pendaftaran Tanah Menurut Cara Peralihannya	85

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah.

Bagi manusia tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupannya. Tanah merupakan tempat tinggal, serta tempat untuk mencari nafkah. Oleh karena itu hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah erat baik dahulu, saat ini atau pada masa-masa yang akan datang.

Perkembangan jumlah penduduk yang diikuti dengan semakin meningkatnya pembangunan di berbagai sektor kehidupan di Indonesia, pada akhirnya berimplikasi pula terhadap kebutuhan akan tanah. Di sisi lain fenomena seperti itu tidak dibarengi dengan luas tanah yang ada. Dapat dikatakan bahwa semakin berkembang jumlah penduduk dan semakin meningkat kebutuhan tanah sebagai dampak pembangunan menyebabkan tanah menjadi semakin sempit.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu hal penting untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu/ perorangan.

Jika diolah dan dijaga dengan baik, tanah dapat mendatangkan kesejahteraan bagi pemiliknya yang mengolahnya. Tuntutan pembangunan dan tuntutan peningkatan kesejahteraan umat manusia mengharuskan

dilakukan pengaturan tentang pengelolaan tanah dengan cara yang sebaik-baiknya agar berbagai kepentingan dan kebutuhan akan tanah dapat diselenggarakan secara serasi, selaras, seimbang dan setepat-tepatnya¹.

Sesuai dengan konstitusi Negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang memberikan landasan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, maka tanah, air serta kekayaan alam pada dasarnya dikuasai oleh negara.

Dalam konteks demikian, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ,yang dimuat dalam Lembaran Negara No. 104 yang kemudian lazim dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA.

Beberapa pasal dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 ini, juga mengatur mengenai keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya. Pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan. Pasal-pasal tersebut adalah Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA. Peraturan lebih lanjut yang mengatur masalah pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaannya.

¹ Wido, *Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan*, (Yogyakarta, BPN dan STPN, 1997), hal: 3

Pembangunan di bidang pertanahan diharapkan dapat mewujudkan kondisi pemanfaatan dan kepemilikan tanah yang tertib, yang pada akhirnya dapat mendatangkan kesejahteraan dan ketenteraman serta keamanan warga masyarakat, bangsa dan negara.²

Saat ini masih banyak pemilikan dan penguasaan tanah, baik oleh perorangan maupun badan hukum atau lembaga/ instansi pemerintah/ swasta yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di samping itu masih terdapat penguasaan tanah tanpa dilandasi dengan suatu hak atas tanah serta penguasaan tanah pertanian yang melampaui batas sehingga memungkinkan timbulnya sengketa di bidang pertanahan.

Salah satu hal penting adalah mengenai pemilikan dan penguasaan tanah yang terjadi karena pewarisan. Dalam kamus hukum kata waris atau *erfgenaam* adalah orang yang menggantikan kedudukan si meninggal, mengoper semua hak dan kewajiban hukum si meninggal³.

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Sedangkan yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi ahli waris⁴

Menurut Pasal 833 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa
:

² *Ibid*, hal: 2.

³ R Subekti dan Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Pradnya Paramita, Jakarta, 1996), hal: 110

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal: 522

“ahli waris karena hukum memiliki barang-barang, hak-hak dan segala piutang dari orang yang meninggal dunia, hal ini disebut sebagai ahli waris. Oleh karenanya dengan meninggalnya peninggal warisan ahli waris segera menggantikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari si peninggal warisan tanpa memerlukan suatu perbuatan hukum tertentu, walaupun mereka tidak tahu menahu akan meninggalnya si peninggal warisan itu. Untuk harta warisan berbentuk tanah, maka ada kewajiban bagi para ahli waris untuk mendaftarkan haknya”.

Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan di sajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir

Terkait dengan ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, pemerintah sejak PELITA III mengeluarkan suatu kebijaksanaan pokok dalam bidang pertanahan sebagai penjabaran dan pelaksanaan dari Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN). Kebijakan pokok tersebut dituangkan dalam bentuk Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan yang meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Sesuai dengan penjelasan umum UUPA, tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Masih belum lengkapnya data fisik maupun data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sebenarnya telah dikuasai pemegang haknya dengan baik di kantor Pertanahan, menunjukkan bahwa belum sepenuhnya tertib administrasi di bidang pertanahan dapat diwujudkan.

Guna mewujudkan Catur Tertib Pertanahan, UUPA mewajibkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

UUPA dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya diciptakan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting untuk

merwujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.⁵

Catur tertib pertanahan yang dicanangkan pemerintah tersebut merupakan tugas yang tidak dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri, tetapi merupakan tugas dan fungsi lintas departemen. Dari keempat tertib pertanahan tersebut, salah satu sasaran yang cukup penting adalah menyangkut administrasi pertanahan. Untuk kegiatan tersebut Badan Pertanahan Nasional merupakan pelaku utama untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan.

Ada beberapa indikator untuk melihat tingkat keberhasilan pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan antara lain⁶ :

1. Dapat diketahuinya siapa yang memiliki/menguasai sesuatu bidang tanah jenis penggunaan tanahnya.
2. Bagaimana hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai bidang tanah.
3. Berapa luas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum.

⁵ Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1983), hal: 5

⁶ Internet, *Pendaftaran Hak Atas Tanah* (on line, <http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id15.html> , Tahun 2004), diakses tanggal 10 Oktober 2005

4. Di mana letak tanah tersebut yang dapat dipetakan berdasarkan suatu sistem proyeksi peta yang dipilih sehingga dapat dihindari tumpang tindih sertifikat.
5. Informasi yang disebutkan pada huruf 1, 2, 3 dan 4 di atas dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang memadai.
6. Penyimpanan dokumen yang tertib, teratur, dan terjamin keamanannya.
7. Terdapat prosedur tetap yang sederhana, cepat namun akurasinya terjamin.

Salah satu cara yang sangat efektif dalam mewujudkan administrasi di bidang pertanahan adalah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis. Namun demikian, sekarang ini hambatan besar yang dihadapi oleh pemerintah sekarang ini dalam pelaksanaan kegiatan tersebut adalah menyangkut pendanaan.

Untuk mengatasi hambatan tersebut, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional melaksanakan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP Tahap I) melalui pinjaman dana yang berasal dari Bank Dunia dan dana pendamping APBN. Kegiatan yang dilakukan pemerintah ini sudah dimulai sejak tahun 1994 dan berakhir pada tahun 2000.

Melihat betapa pentingnya kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia, sementara dana menjadi faktor dominan dalam pelaksanaan kegiatan ini, pemerintah mengeluarkan kebijakan pendaftaran tanah melalui sistem sertifikasi massal swadaya.

Kebijakan tersebut selain ditujukan untuk mendukung upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan, juga menjadi bukti bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai organisasi publik mempunyai tugas pelayanan kepada masyarakat. Sebagai organisasi publik dan mendorong pelaksanaan *good governance*, Badan Pertanahan Nasional berupaya menciptakan pelayanan yang lebih transparan, sederhana, murah dan akuntabilitasnya dapat dipertanggungjawabkan kepada publik.

Sebagai upaya untuk meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan, maka pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali menyelenggarakan penyertifikatan tanah rutin secara kolektif di beberapa kecamatan di wilayah Kabupaten Boyolali. Sebagian masyarakat menyebut sertifikasi masal swadaya, yaitu pelayanan pendaftaran di bidang pertanahan tanah dengan prosedur yang mudah dan dapat dipahami oleh masyarakat pemegang hak atas tanah.

Keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui sertifikasi masal swadaya sebagai salah satu upaya mendapatkan kepastian hukum hak milik atas tanah perlu mendapat perhatian dari semua pihak. Dukungan serta kerjasama yang baik antara pemerintah dan masyarakat dalam pelaksanaan sistem ini akan memberikan dampak yang positif bagi terciptanya tertib hukum di bidang pertanahan.

Penegasan tersebut terdapat dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IV/MPR/1999 tentang GBHN yang menyatakan sebagai berikut : “Berhasilnya pelaksanaan penyelenggaraan negara untuk mencapai

cita-cita bangsa, tergantung pada peran aktif masyarakat serta sikap mental, tekad, semangat, serta ketaatan dan kedisiplinan penyelenggaraan negara....”.

Dari hasil pra-survei di desa Sembungan dan desa Potronayan, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali yang merupakan bagian dari desa yang menjadi target pelaksanaan pendaftaran tanah menunjukkan bahwa masih banyak tanah-tanah yang diperoleh masyarakat melalui warisan, tetapi belum didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal tersebut terkait dengan biaya, prosedur pendaftaran dan pengetahuan masyarakat. Disisi lain meskipun sama-sama merupakan pendaftaran tanah, namun masyarakat lebih memilih pendaftaran tanah secara masal atau berkelompok daripada secara individual. Menurut warga masyarakat, ada beberapa faktor yang mempengaruhi mereka memilih pendaftaran dengan sistem ini, yaitu:

1. Prosedur pendaftaran yang sederhana;
2. Biaya pendaftaran yang murah;
3. Jangka waktu penerbitan sertifikat yang sangat cepat.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut di atas, maka Penulis menyusun penelitian tesis dengan judul : **PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK SERTIFIKASI MASAL SWADAYA (SMS) UNTUK TANAH-TANAH WARISAN DI KECAMATAN NOGOSARI, KABUPATEN BOYOLALI.**

2. Perumusan Masalah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran melalui proyek sertifikat masal swadaya untuk tanah-tanah warisan di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali?
2. Bagaimana peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) untuk tanah-tanah warisan ?
3. Apa saja hambatan dan penyelesaian dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek sertifikasi masal swadaya untuk tanah-tanah warisan di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali ?.

3. Tujuan Penelitian.

Bertitik tolak dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek sertifikat masal swadaya untuk tanah-tanah warisan di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali
2. Untuk mengetahui peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) untuk tanah-tanah warisan.
3. Untuk mengetahui hambatan dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek sertifikasi masal swadaya untuk tanah-tanah warisan di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali.

4. Manfaat Penelitian.

Penulisan tesis dengan judul Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Sertifikasi Masal Swadaya Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali ini diharapkan dapat membawa manfaat yaitu :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulis berharap hasil penelitian mampu memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum khususnya hukum pertanahan lebih khusus lagi mengenai pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

2. Manfaat Secara Praktis

Selain kegunaan secara teoritis, hasil penelitian yang dilakukan penulis diharapkan juga mampu memberikan sumbangan praktis yaitu :

1. Memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dengan masalah pertanahan, khususnya pemegang hak atas tanah serta bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang langsung berhubungan dengan masalah pertanahan khususnya pendaftaran hak atas tanah.
2. Memberikan informasi kepada para peneliti untuk bahan penelitian lanjutan atau bagi yang memerlukan.

5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis yang berjudul “ Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) Untuk Tanah-Tanah

Warisan Di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali”, sistematikanya sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, pada bab ini akan diuraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, bab ini berisi teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah dalam penulisan tesis tentang Hak Atas Tanah, Pendaftaran Hak Atas Tanah, serta Sertifikasi Masal Swadaya.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN, bab ini menguraikan secara jelas tentang metode penelitian yang dilakukan, meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik penelitian, populasi, teknik penentuan sampel dan teknik pengumpulan data serta analisa data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian yang dilakukan penulis dan disajikan secara runtut, terintegrasi dan merupakan dokumen yang menyatu dengan BAB yang lainnya. Pembahasan dilakukan sesuai kenyataan dari hasil penelitian mengenai Gambaran Umum Lokasi Penelitian, Gambaran Responden, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Masal Sadaya (SMS), Peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Secara SMS serta Hambatan dan Penyelesaian Dalam

Pelaksanaan SMS Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan
Nogosari Kabupaten Boyolali.

BAB V : PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA.

1. Hak Atas Tanah .

Pengertian hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan, “Atas dasar hak menguasai dari negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak menguasai dari negara, mempunyai implikasi bahwa negara dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau kepada sebuah badan hukum.

Pemberian hak atas tanah dari negara kepada orang perorangan, kelompok atau kepada badan hukum tersebut berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Dengan demikian, interpretasi terhadap hak atas tanah yang diberikan negara terbatas pada hak untuk mempergunakan tanahnya, sedangkan hak untuk mengelola benda-benda lain di dalam tanah, misalnya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk dalam pengertian hak yang diberikan oleh negara. Hak tersebut diatur secara khusus dalam undang-undang tentang Ketentuan Pokok Pertambangan.⁷

Menjadi jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan

⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hal: 15

bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Oleh karena itu, pengertian hak atas tanah lebih menunjuk kepada interpretasi hak terhadap tanahnya, dalam arti sebagai bagian tertentu dari permukaan bumi. Sedangkan wewenang untuk menggunakan atau mengelola tanah yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁸

Selanjutnya, dalam membicarakan macam-macam hak atas tanah tersebut terdapat konsep yang hakiki dalam hukum bahwa bila ada hak, di situ ada kewajiban dan sebaliknya, maka dengan adanya hak atas tanah lahirah kewajiban atas tanah.⁹

Kewajiban yang harus dipenuhi bagi orang atau badan hukum pemegang hak atas tanah antara lain :

1. Tanah yang dikuasainya itu tidak diterlantarkan;
2. Tanah yang dikuasainya itu harus mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah tersebut dapat juga bermanfaat bagi orang lain atau bermanfaat untuk kepentingan umum bila sewaktu-waktu diperlukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA;
3. Tanah yang dikuasai atau digunakan itu tidak digunakan untuk kepentingan yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum¹⁰.

⁸ Boedi Harsono, Op Cit hal: 18.

⁹ Purnadi Purbacaraka, A. Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998), hal: 31.

¹⁰ *Ibid*, hal ;35

Dalam kaitannya dengan hak atas tanah, maka berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah dapat dibedakan , antara lain :

a. Hak Milik. (HM)

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

b. Hak Guna Usaha (HGU).

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah negara minimal 5 hektar dalam jangka waktu yang terbatas dan tertentu, yaitu maksimal 35 tahun yang kemudian dapat diperpanjang dengan maksimal 25 tahun di bidang pertanian, perikanan atau peternakan. Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha terdapat dalam Pasal 28 UUPA. Peraturan lebih lanjut tentang HGU tertuang dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

c. Hak Guna Bangunan. (HGB)

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang mempunyai jangka waktu terbatas dan tertentu yaitu maksimal 30 tahun, yang dapat diperpanjang dengan maksimal 20 tahun. Pengaturan Hak Guna Bangunan dalam UUPA terdapat di Pasal 35. Peraturan lebih lanjut

tentang HGU tertuang dalam PP No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

d. Hak Pakai (HP).

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 UUPA). Aturan pelaksanaannya yaitu PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

e. Hak Sewa (HS).

Hak sewa adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk sesuatu keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pengaturan mengenai hak sewa terdapat dalam Pasal 44 UUPA.

Menurut JB Daliyo, dan kawan-kawan, antara HGU, HGB, HP dan HS terdapat kesamaan, yaitu hak yang memberi wewenang untuk memakai/ menggunakan tanah yang bukan miliknya sendiri, dan selanjutnya dapat dikelompokkan sebagai hak pakai¹¹.

¹¹ J.B. Daliyo dkk, *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa*,(Jakarta, PT, Prenhallindo, 1983),hal: 69

f. Hak Membuka Tanah (HMT) dan Hak Memungut Hasil Hutan (HMHH).

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan menurut pendapat Daliyo, dan kawan-kawan, bukanlah hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Lebih lanjut, dikatakan bahwa dimasukkannya hak tersebut ke dalam kelompok hak-hak atas tanah karena lebih bersifat penyalarsan terhadap sistematika hukum adat yang menggolongkan hak-hak tersebut sebagai hak-hak tanah sebagai penjawantahan dari hak ulayat.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah hal ini diatur dalam Pasal 46 UUPA.

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak serta hak-hak lain yang bersifat sementara di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Hak-hak yang bersifat sementara yang disebut dalam Pasal 53 UUPA adalah :

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi Hasil
3. Hak Menumpang
4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Beberapa hak atas tanah mempunyai sifat sementara dimaksudkan agar suatu ketika hak-hak tersebut dapat ditiadakan sebagai lembaga hukum,

karena UUPA menganggap tidak sesuai dengan asas-asas hukum agraria yang baru, terutama mengenai pencegahan terjadinya tindakan pemerasan (eksploitasi sesama manusia).

Hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak sewa tanah pertanian merupakan hak yang memungkinkan timbulnya hubungan yang mengandung unsur pemerasan, mengingat hak tersebut memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menguasai dan mengusahakan tanah kepunyaan orang lain.

Selanjutnya subjek hukum atau orang yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah orang yang sepenuhnya mempunyai hubungan dengan tanah secara penuh dan luas (semua macam hak), yaitu Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan yang bisa mendapatkan manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya.¹² Selain itu, badan hukum Indonesia, dalam arti badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak (milik) dengan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Ayat (2) UUPA serta PP No. 38 tahun 1963.

Di samping negara dengan kekuasaannya dapat memberikan hak atas tanah terhadap seseorang atau suatu badan hukum, negara dapat pula mencabut hak atas tanah. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 18 UUPA.

Pasal 18 UUPA berbunyi :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat

¹² K. Wantjik Saleh, *Op.Cit*, hal: 17

dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak yang diatur dengan Undang-Undang”.

Pada dasarnya pemberian hak atas tanah-tanah tersebut meliputi beberapa unsur, antara lain, yaitu :

1. Subjek pemohon, dengan sasaran penelitian berupa data pribadi/warga negara.
2. Lokasi tanahnya, yang menyangkut letak sebenarnya tanah yang diuraikan serta batar-batas yang tegas sesuai dengan prinsip *Contradictoir Delimitatie*.
3. Bukti-bukti perolehan hak secara beruntun dan sah menurut hukum¹³.

Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.¹⁴

1.1. Hak Milik Atas Tanah.

Hak milik atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut : “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat

¹³ *Ibid*, hal: 17

¹⁴ *Loc.cit*.

dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Menurut Soedharyo Soimin bahwa hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.¹⁵

Sedangkan menurut Pasal 21 UUPA yang dapat diperbolehkan mempunyai hak milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia tunggal;
- b. Badan-badan hukum yang ditunjuk Pemerintah menurut PP Nomor 38 Tahun 1963;

Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan perkataan lain bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada.¹⁶

Arti hak milik mempunyai arti fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perorangan, tetapi juga untuk kepentingan

¹⁵ Soedharyo Soimin, *Op.Cit*, hal: 1

¹⁶ Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung : N.V. Masa Baru, 1962), hal: 178

masyarakat banyak. Jadi, hak milik itu harus mempunyai fungsi kemasyarakatan yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.¹⁷

Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang

1.2. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.

Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah secara origionair maupun secara derivatif. Secara origionair adalah melalui konversi hak-hak Barat dan hak-hak Adat yang dikonversi menjadi hak milik melalui permohonan hak dari tanah negara yang belum ada haknya menjadi Hak Milik. Secara derivatif yaitu seseorang memperoleh hak dari subjek lain yang sudah mempunyai hak misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Selanjutnya dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut a). Apa yang menjadi status tanah yang bersangkutan; b). Status bentuk Badan Hukum yang memerlukan tanah; c). Ada/ tidaknya kesediaan pemerintah untuk melepaskan/ menjual tanahnya¹⁸.

¹⁷ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni, 1999), hal: 45

¹⁸ Achmad Chulaemi, *Cara Memperoleh Tanah Dari Tanah Negara dan Tanah Hak*, (Majalah Masalah-Masalah Hukum, Undip Semarang Vol. XXX No. 3 Juli-September 2001), hal : 111

Achmad Chulaemi lebih lanjut mengatakan bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas, maka cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan sebagai berikut¹⁹ :

1. Permohonan hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara;
2. Peminjaman hak atas tanah, jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk secara sukarela melakukan;
3. Pelepasan/ pembebasan hak atas tanah bila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk melepaskan;
4. Pencabutan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak ; pelepasan hak tidak menghasilkan kata sepakat dan tanahnya benar-benar untuk kepentingan umum.

UUPA mengenal 2 (dua) macam tanah, yaitu Tanah Negara dan Tanah yang belum dilekati oleh suatu hak atas tanah dan Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati oleh suatu hak tertentu misalnya Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan HP.

Untuk memperoleh Tanah Negara dilakukan dengan cara permohonan hak atas tanah²⁰. Dasar hukum yang mengatur tentang prosedur atau tata cara permohonan hak atas Tanah Negara diatur dalam PMNA/ Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

¹⁹ Ibid

²⁰ *Ibid*, hal : 111

Negara dan Hak Pengelola. Dengan mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/ Ka BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Cara memperoleh tanah dari tanah hak dapat dilakukan dengan pemindahan hak, pelepasan/ pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.²¹ Pewarisan merupakan cara memperoleh hak atas tanah yang terjadi karena hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan tidak ada kesengajaan.

2. Pendaftaran Hak Atas Tanah.

2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan aturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan sasaran agar pendaftaran tanah tersebut tetap menjamin kepastian hukum dan dapat dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Guna menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, di satu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan di lain pihak UUPA mengharuskan

²¹ *Ibid*, hal: 113

para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Boedi Harsono merumuskan pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/ pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”²².

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah merupakan *legal cadastre* meliputi kegiatan :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembuatan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak baru;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2.2.Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan.

Pewarisan merupakan proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada ahli warisnya. Dari pengertian tersebut, maka dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanya kematian, yaitu seseorang yang meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan

²² Boedi Harsono, *Op Cit*, hal: 72

dan mengakibatkan berpindahnya hak dan kewajiban dalam kekayaan itu kepada ahli warisnya.

Jika seseorang yang mempunyai hak milik meninggal dunia, maka hak miliknya beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak yang terjadi karena pewarisan merupakan peristiwa peralihan hak karena hukum, yaitu terjadi pada saat pemegang hak meninggal dunia. Pada saat pemegang hak meninggal dunia, ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

Sampai dengan saat ini masih belum ada sistem hukum waris nasional yang berlaku untuk seluruh bangsa Indonesia, yang mencerminkan kepribadian bangsa Indonesia. Saat ini hukum waris yang mengatur berpindahnya hak-hak dan kewajiban seseorang dalam bidang kekayaan harta benda ditentukan berdasarkan hukum keluarga, sedangkan hukum keluarga berpangkal pada hukum perkawinan.

Namun demikian langkah untuk menuju pembentukan hukum waris nasional terus dilakukan terutama oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman. Mengingat belum adanya hukum waris yang berlaku secara nasional, maka sistem pewarisan yang dilakukan adalah sesuai adat masing-masing.

Menurut Soepomo dalam bukunya *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, proses peralihan hak itu sendiri sesungguhnya sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan masih hidup dan tidak bergantung pada kematian pewaris²³.

²³ Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, (Universitas Indonesia, Jakarta, 1967), hal: 34

Menurut Soerjono Soekanto, pewarisan menurut hukum adat didasarkan pada persamaan hak, yaitu hak untuk diperlakukan sama oleh orang tuanya di dalam meneruskan dan mengoperasikan harta benda keluarga. Disamping dasar hak, hukum adat waris juga meletakkan dasar keturunan pada proses pelaksanaan pembagian warisan²⁴. Harta peninggalan dalam hukum adat waris tidak merupakan satu kesatuan harta warisan, melainkan wajib diperhatikan sifat, macam, asal dan kedudukan hukum dari masing-masing barang dalam harta peninggalan. Sistem pewarisan menurut hukum adat sangat dipengaruhi oleh prinsip-prinsip garis keturunan pada masyarakat dimana suatu hukum adat itu berlaku.

Soerjono Soekanto dan Soleman B Taneko mengatakan bahwa hukum adat waris mengenal adanya tiga sistem kewarisan yaitu :

- a. Sistem kewarisan individual;
- b. Sistem kewarisan kolektif;
- c. Sistem kewarisan mayorat²⁵.

Pewarisan dengan sistem kewarisan individual atau perseorangan adalah sistem pewarisan dimana setiap pewaris mendapatkan pembagian untuk dapat menguasai dan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Sistem kewarisan demikian berlaku di kalangan masyarakat yang sistem kekerabatannya parental, seperti jawa²⁶.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Indonesia*, (Yayasan Penerbit UI, Jakarta, 1989), hal: 163

²⁵ Soerjono Soekanto dan Soleman B Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, (Rajawali, Jakarta, 1981) hal: 42

²⁶ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hal: 163

Sistem kewarisan kolektif adalah sistem kewarisan dimana harta peninggalan di warisi oleh sekumpulan ahli waris yang merupakan semacam hukum, dimana harta tersebut tidak boleh dibagi-bagikan pemiliknya antara para ahli waris, yang boleh dibagikan hanyalah pemakaiannya²⁷. Dengan demikian harta peninggalan tersebut tidak dapat dibagi-bagi kepada masing-masing ahli waris. Sistem kewarisan ini terdapat di masyarakat Minangkabau yang menganut sistem kekerabatan materilinal.

Sedangkan sistem kewarisan mayorat merupakan sistem kewarisan kolektif dengan cara penerusan dan pelimpahan hak penguasaan atas harta yang tidak terbagi tersebut dilakukan kepada anak tertua yang bertugas sebagai pemimpin rumah tangga yang menggantikan kedudukan ayah atau ibu sebagai kepala rumah tangga.

Dalam kaitannya dengan pewarisan hak atas tanah sebagai bagian dari pewarisan hak-hak dan kewajiban pewaris kepada ahli waris, menurut hukum perdata hak tersebut akan beralih kepada ahli warisnya jika pemegang hak atas suatu tanah meninggal dunia. Peralihan hak tersebut kepada ahli waris diatur sebagaimana hukum ahli waris pemegang hak yang bersangkutan dan bukan oleh hukum tanah²⁸. Sedangkan hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemiliknya oleh para ahli waris.

²⁷ *Ibid*, hal: 38

²⁸ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal: 332

Jika dilakukan pewarisan secara adat harus ada bukti sebagai ahli waris yang dikuatkan kepala desa/ camat, sedangkan apabila dilakukan warga keturunan harus dengan akta otentik Notaris.

Pendaftaran tanah yang terjadi karena peristiwa pewarisan diperlukan untuk memberi perlindungan hukum kepada ahli waris. Hal tersebut diwajibkan sebagaimana tertuang dalam Pasal 20 Ayat (1) PP Nomor 10 Tahun 1961 yang menyatakan :

“Jika seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang itu”

Di sisi lain pendaftaran tersebut dilakukan untuk ketertiban tata usaha di bidang pertanahan, khususnya pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan disajikan selalu merupakan data yang mutakhir.

Untuk menyempurnakan ketentuan yang terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961, maka pemerintah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 24 Paragraf 3 mengenai Peralihan Hak Karena Pewarisan dinyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang telah didaftar dilakukan sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 36 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar”

Peristiwa peralihan hak atas tanah karena pewarisan menyebabkan terjadinya perubahan terhadap data yuridis tanah yang diwariskan. Bilamana hak tersebut jatuh pada beberapa ahli waris, maka perubahan terhadap objek tanah terjadi pada data fisik dan data yuridis, sehingga perubahan tersebut harus didaftarkan. Pendaftaran perubahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan yaitu ahli waris kepada Kantor Pertanahan. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 36 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”

Dalam Pasal 61 PP No. 24 tahun 1997 yang mengatur tentang Biaya Pendaftaran Tanah dinyatakan besar dan tata cara pembayaran biaya dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya dalam Pasal 61 Ayat (3) PP No. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang diajukan oleh pemegang hak dalam waktu enam (6) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris tidak dipungut biaya pendaftaran.

Untuk tanah yang telah didaftar ahli waris wajib menyerahkan sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang hak, serta surat tanda bukti sebagai ahli waris

Apabila bidang tanah yang akan didaftarkan tersebut belum didaftar, ahli waris sebagai calon pemegang hak yang baru berkewajiban untuk

menyerahkan dokumen sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dokumen tersebut antara lain surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan keterangan bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan atau dari Kepala Desa/ Kelurahan jika letak tanahnya jauh dari kantor pertanahan. Dokumen tersebut perlu diserahkan mengingat pendaftaran haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan²⁹. Apabila dokumen-dokumen tersebut tidak diserahkan, maka PPAT wajib menolak untuk membuat aktanya.

Dalam hal penerima warisan terdiri dari satu orang saja, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Namun, apabila penerima warisan lebih dari satu orang maka pada waktu peralihan hak tersebut didaftarkan harus disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu. Pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain seperti akta PPAT.

2.3.Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah.

²⁹ Boedi Harsono, *Ibid*, hal: 332

Pengaturan kegiatan pendaftaran tanah yang terdapat dalam perundang-undangan adalah, sebagai berikut :

- a. Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 serta Pasal 38 UUPA dan PMA Nomor 1/1966 untuk Hak Pakai atas Tanah Negara;
- b. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Tanggal 1 Oktober 1997, tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2.4. Tujuan Pendaftaran Tanah dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan yang ingin di capai dari pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ,ada tiga yaitu :

- 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. Menurut Boedi Harsono, kepastian hukum ini merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya di tegaskan dalam Pasal 19 UUPA³⁰. Untuk itulah, pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.

³⁰ Boedi Harsono, *Ibid*, hal: 475

- b. Untuk memberikan 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 demikian siapa pun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan, baik calon pembeli ataupun kreditor yang ingin memperoleh kepastian.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sedangkan fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat yang di dalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang menerima atau memperoleh peralihan haknya.³¹

2.5.Asas Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana mengandung pengertian bahwa ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur mengenai pendaftaran tanah dibuat dengan mudah

³¹ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Op.Cit*, hal: 22

agar dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama bagi pemegang hak atas tanah.

Asas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sesuai dengan maksud pendaftaran tanahnya sendiri

³².

Asas terjangkau mengandung arti pendaftaran tanah tersebut dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir adalah pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

2.6.Sistem Pendaftaran Tanah.

Dalam hukum pertanahan dikenal dua sistem pendaftaran tanah, yaitu

a. Registration of Titles.

Registration of titles merupakan sistem pendaftaran hak. Dalam *registration of titles*, setiap pencatatan hak harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan.

b. Registration of Deeds

³² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria, Pertanahn Indonesia*, Jilid 2, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2004), hal: 5

Registration of deeds adalah sistem pendaftaran akta. Dalam sistem ini, akta merupakan data yuridis dan karenanya akta itulah yang didaftar Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Pejabat Pendaftar Tanah bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya.

Sistem pendaftaran hak dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar³³.

2.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.

Terdapat 2 (dua) sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dalam hukum agraria, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

³³ *Ibid*, hal: 480

a. Sistem Publikasi Positif.

Pada sistem ini hal-hal yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar dan pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.³⁴

Fungsi pendaftaran tanah dalam sistem ini adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sesungguhnya.

Berdasarkan hal tersebut pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapatkan jaminan walaupun kemudian ternyata bahwa keterangan yang tercantum dalam surat tersebut adalah tidak benar.³⁵

Keuntungan dari penggunaan sistem publikasi positif adalah sertifikat merupakan alat pembuktian yang mutlak. Disamping itu adanya jaminan orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah lagi. Sedangkan kelemahan sistem pendaftaran tanah dalam publikasi positif adalah :

³⁴ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Op.Cit*, hal: 23

³⁵ *Loc.Cit*

1. Memakan waktu yang lama karena adanya peran aktif dari pejabat balik nama tanah;
2. Pemilik sesungguhnya yang berhak atas tanah dapat kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif³⁶.

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian sebaliknya.³⁷

Jika keterangan dari pendaftaran tanahnya benar, diadakan perubahan dan pembetulan yang sepenuhnya. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin sebagai pemilik hak atas tanah dan oleh karenanya nama yang terdaftar dalam buku tanah dapat dibantah sekalipun ia beritikad baik.³⁸

Menurut Boedi Harsono “seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantah kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantara pengadilan, mana yang dianggap benar”³⁹. Apa yang diungkapkan Boedi

³⁶ Bachtiar Effendi, *Op.Cit.*, hal: 33

³⁷ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Op.Cit.*, hal: 24

³⁸ *Loc.Cit.*

³⁹ Boedi Harsono dalam K. Wantjik Saleh, *Op.Cit.*, hal: 25

Harsono tersebut menurut pendapat penulis sekaligus merupakan keuntungan penggunaan sistem publikasi negatif, yaitu masih terbukanya kesempatan bagi pemilik sesungguhnya melakukan sanggahan. Sedangkan yang menjadi kelemahan penggunaan sistem pendaftaran tanah negatif ini adalah :

- a. Terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah karena adanya peran pasif pejabat balik nama tanah;
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat hak tanah menjadi sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam⁴⁰.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, cara pendaftaran hak yang digunakan adalah pendaftaran negatif, yaitu pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu kehilangan haknya, melainkan yang bersangkutan masih dapat menggugat haknya kepada orang yang terdaftar dalam buku tanah.

Mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai , Boedi Harsono, mengatakan bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia bukan sistem negatif murni, tetapi sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem negatif yang mengandung unsur positif terlihat karena akan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini seperti dinyatakan dalam Pasal 19

⁴⁰ Bachtiar Effendi, *Loc.Cit*

Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) serta Pasal 38 Ayat (2) UUPA⁴¹. Unsur positifnya karena di sini Kantor Pertanahan bersikap aktif, sebelum menerbitkan sertifikat Hak Atas Tanah dengan melakukan :

- a. Pengumuman;
- b. Dalam penetapan batas tanah memakai asas *contradictoir delimitatie*;
- c. Sistem pendaftaran yang dipakai adalah pendaftaran hak.

Mariam Darus Badruzaman melihatnya sebagai stelsel campuran, yaitu stelsel negatif yang tampak dari pemberian perlindungan kepada pemilik yang sebenarnya yang kemudian disempurnakan dengan stelsel positif berupa campur tangan pemerintah untuk meneliti kebenaran riwayat peralihan hak⁴².

Sedangkan A.P. Parlindungan menyatakan bahwa PP 24 Tahun 1997 menganut stelsel negatif yang terbatas (5 tahun). Hal demikian tampak dari adanya kemungkinan hakim membatalkan sertifikat jika orang yang mengajukan perkara hak atas sesuatu tanah tersebut diyakini lebih berhak. Lebih lanjut, ia menyatakan bahwa sistem negatif yang dianut mempunyai aspek positif, karena bergerak dari adanya suatu publikasi yang memancing orang yang lebih berhak untuk menyanggahnya sehingga objektivitas dari hak ini akan mengarah kepada kesempurnaan⁴³.

2.8. Objek Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ada enam bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai objek

⁴¹ Boedi Harsono, *Op Cit*, 480.

⁴² Bachtiar Effendie, *Ibid*, hal: 53.

⁴³ A.P. Parlindungan, *Op Cit*, hal: 66

pendaftaran tanah. Keenam objek pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Apabila yang menjadi objek pendaftaran adalah tanah negara, pendaftaran hak atas tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah

2.9. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan sehingga dalam tahapan penyelenggaraan pendaftaran tersebut terdapat proses adjudikasi, yaitu suatu proses yang menetapkan status hukum bidang tanah, pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan hubungan hukumnya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah tersebut, pasal 19 UUPA menugaskan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepastian hukum bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah.

Pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembukuan tanah, adjudikasi, pembukuan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat memerlukan biaya yang relatif tinggi, sehingga untuk percepatan kegiatan tersebut Pemerintah mendapat pinjaman dari Bank Dunia.

Seiring dengan reformasi di bidang agraria, maka proses pendaftaran hak atas tanah tersebut juga berubah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan. Pendaftaran ini dilaksanakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara

individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya⁴⁴.

Ada kesamaan antara sistem pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik, yaitu keduanya merupakan pendaftaran yang dilakukan untuk pertama kali. Adapun rangkaian kegiatan dari pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali tersebut meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang menyangkut: pembuatan peta dasar pendaftaran tanahnya, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah, pembuatan daftar tanah, serta pembuatan surat ukur.

Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal: 478

batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah dimaksud.

Setiap bidang tanah yang diukur harus dibuatkan gambar ukurnya. Gambar ukur ini berisi antara lain: gambar batas tanah, bangunan, dan objek lain hasil pengukuran lapangan berikut angka-angka ukurnya. Selain itu, dituangkan pula informasi mengenai letak tanah serta tanda tangan persetujuan pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung.

Persetujuan batas tanah oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung memang diperlukan untuk memenuhi asas kontradiktor delimitasi serta untuk menghindari persengketaan di kemudian hari. Gambar ukur ini harus dapat digunakan untuk rekonstruksi atau pengembalian batas apabila diperlukan di kemudian hari.

Bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya, baik melalui konversi atau penegasan konversi bekas hak milik adat maupun melalui permohonan hak atas tanah negara.

Pembuktian tanah Hak Milik adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang.

Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian tersebut, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan.

Data fisik dan data yuridis tersebut kemudian diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, kantor ajudikasi, kantor pertanahan, dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu selama 60 (enam puluh) hari untuk permohonan rutin (sporadik) dan 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran melalui proyek ajudikasi (sistematik).

Apabila melewati waktu pengumuman tidak terdapat keberatan atau gugatan dari pihak mana pun, pembukuan hak dapat dilakukan dan sertifikat hak atas tanah dapat diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data tanah (*maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan

sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sebagai akibat dari beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang sudah berakhir, pemacahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar⁴⁵.

2.10. Instansi Penyelenggara Pendaftaran Tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan tugas pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh kepala kantor pertanahan di daerah-daerah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

3. Sertifikasi Masal Swadaya (SMS).

3.1. Pengertian SMS

⁴⁵ *Ibid*, hal: 478

Tidak ada definisi yang jelas mengenai arti dari sertifikasi masal swadaya. Dalam Kamus besar Indonesia masal mempunyai arti mengikutsertakan/ melibatkan banyak orang, sedangkan swadaya mempunyai arti kekuatan (tenaga) sendiri⁴⁶. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pelaksanaan sertifikasi masal swadaya tersebut dilakukan dengan melibatkan banyak orang atas biaya sendiri. Namun sesuai dengan Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Sertifikasi Massal Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah Tahun 2005 dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan pelayanan sistem “jemput bola“ dengan melibatkan banyak orang dan minimal untuk 50 bidang tanah dengan dana dari masyarakat.

3.2. Tujuan SMS

Menurut lampiran Surat Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah Nomor 410/ 605/ 33/ 2005 Tanggal 23 Maret 2005, tujuan dari pelayanan sertifikasi masal adalah :

- a. Terwujudnya tertib administrasi dan kepastian hukum atas bidang-
bidang tanah yang ada di Propinsi Jawa Tengah;
- b. Terwujudnya keadilan penguasaan dan perlindungan hukum setiap
bidang tanah;

⁴⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga (Jakarta, Balai Pustaka, 2000), hal: 8

- c. Tersedianya peta dan daftar pemilik tanah;
- d. Menambah modal kerja masyarakat untuk berproduksi;
- e. Mempercepat pembangunan ekonomi.

Kelima tujuan tersebut mempunyai keterkaitan satu dengan yang lain mengingat dengan tersedianya peta dan daftar tanah akan tercipta tertib administrasi. Dengan demikian masyarakat dapat memanfaatkan sertifikat sebagai “modal“ untuk mendapatkan pinjaman di bank sehingga masyarakat dapat lebih produktif yang berarti pula dapat mempercepat pembangunan perekonomian. Di sisi lain baik pihak bank atau pihak ketiga serta masyarakat pemilik tanah terlindungi dengan adanya sertifikat yang diperoleh melalui pendaftaran tanah secara masal swadaya.

3.3. Keuntungan SMS

Pada dasarnya pendaftaran tanah secara masal menuntut partisipasi aktif berbagai pihak, seperti masyarakat, pemerintah desa serta pemerintah kabupaten/ kota. Oleh karenanya pihak-pihak yang terkait tersebut juga mempunyai keuntungan.

Bagi masyarakat pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya ini sangat terasa mengingat biaya yang dikeluarkan relatif terjangkau. Dengan sertifikat tersebut masyarakat mendapatkan kepastian hukum hak atas tanahnya, dan dapat memanfaatkan sertifikat hak atas tanahnya untuk modal produksi (mencari pinjaman di bank).

Bagi pemerintah desa, pendaftaran tanah secara masal swadaya dapat dimanfaatkan sebagai sarana memperoleh sumber pembiayaan untuk kegiatan-kegiatan desa.

Sementara bagi pemerintah daerah, di samping sebagai sarana pemasukan kas daerah juga dalam rangka mempercepat pensertifikatan tanah, sehingga dapat menunjang pembangunan. Sebagaimana dinyatakan dalam Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Sertifikasi Massal Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah Tahun 2005, seluruh jumlah bidang tanah di Jawa Tengah \pm 20 juta bidang. Dari jumlah tersebut yang telah diterbitkan sertifikat baru \pm 8 juta bidang (\pm 40 %). Apabila dilakukan pendaftaran secara konvensional, maka baru tahun 2047 seluruh jumlah bidang tanah tersebut dapat diterbitkan sertifikat. Dengan demikian pendaftaran tanah secara masal swadaya ini dapat mempercepat pensertifikatan tanah.

3.4. Panitia Pemeriksaan Tanah

a. Pengertian

Panitia Pemeriksaan Tanah merupakan sebuah kepanitiaan yang dibentuk untuk kegiatan percepatan pensertifikatan tanah melalui kegiatan Pelayanan Sertifikasi Masal dalam rangka menumbuhkan kesadaran tertib hukum pertanahan berupa pemilikan sertifikat tanah di masyarakat.

b. Dasar Hukum

Dasar hukum yang di gunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya diantara :

1. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah;
2. Peraturan Menteri Agraria/ Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah;
3. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1548 Tanggal 17 Juni 2004 Perihal : Pembuatan Surat Perjanjian Kerja Sama/ Surat Perjanjian Kerja;
4. Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor: 410/ 605/ 33/ 2005 Perihal : Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Sertifikasi Masal.

c. Tugas

Panitia Pemeriksaan Tanah bertugas melaksanakan , kelancaran pelaksanaan tugas pelayanan yang berhubungan dengan permohonan hak dan pengakuan hak atas tanah

Di dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992, Panitia Pemeriksaan Tanah terdiri atas dua, yaitu Panitia Pemeriksaan Tanah A dan Panitia Pemeriksaan Tanah B.

Panitia Pemeriksaan Tanah A yang selanjutnya disebut dengan “Panitia A” bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka

penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan penyelesaian permohonan Pengakuan Hak.

Panitia Pemeriksaan Tanah B, selanjutnya disebut dengan “Panitia B” bertugas melakukan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan, perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha.

Pelaksanaan dan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan bagian dari catur tertib pertanahan. Catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan yang dimaksudkan untuk menata kembali penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah, sehingga akan tercipta suasana yang menjamin terlaksananya pembangunan baik yang ditangani pemerintah maupun swasta.

Tujuan catur tertib pertanahan adalah untuk meningkatkan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah, kelancaran pelayanan, di bidang pertanahan yang tepat, murah dan cepat serta terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat. Selain itu, meningkatkan daya dan hasil guna tanah agar selalu bermanfaat bagi kehidupan kita dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup dengan tidak meninggalkan usaha-usaha kelestarian sumber daya alam, mencegah pemborosan, sadar, bertanggung jawab dan cinta lingkungan.⁴⁷ Isi Catur Tertib Pertanahan sebagai landasan tersebut adalah :⁴⁸

1. Tertib Hukum Pertanahan

⁴⁷ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 1997), hal: 2

⁴⁸ Ibid, hal: 3

Upaya untuk menumbuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya, agar terdapat ketenteraman masyarakat dan mendorong gairah pembangunan.

2. Tertib Administrasi

Upaya memperlancar usaha masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang, dan modal. Dengan demikian menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Tanah harus benar-benar digunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan memperhatikan kesuburan dan kemampuan tanahnya.

4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan.

Merupakan upaya untuk menghindari kerusakan tanah, memulihkan kesuburan tanah dan menjaga kualitas sumber daya alam, pencegahan pencemaran tanah yang dapat menurunkan kualitas tanah dan lingkungan hidup baik karena alam atau tingkah laku manusia.

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Pengertian.

Metodologi berasal dari kata “metode” berarti “jalan ke”, dan biasanya dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai suatu tipe penulisan

yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian atau suatu tehnik yang umum bagi ilmu pengetahuan, atau cara untuk melaksanakan prosedur.⁴⁹

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran dilakukan jika yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya.⁵⁰

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau lebih gejala-gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor-faktor hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul antara segala hal yang bersangkutan.⁵¹

Sehubungan dengan kegiatan penelitian tersebut, Soerjono Soekanto menyatakan bahwa, "Penelitian merupakan suatu kegiatan karya ilmiah yang berkaitan dengan analisis kontruksi yang dilaksanakan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI PRESS, 1981), hal: 5

⁵⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), hal: 15

⁵¹ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hal: 43

tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu alasan, sedangkan konsisten berarti adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu karangan tertentu.⁵²

2. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu melakukan penelitian terhadap efektivitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum dengan melihat bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah.

Faktor yuridis penelitian ini menekankan pada Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan faktor empirisnya adalah fakta yang terdapat dalam masyarakat berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah melalui sertifikasi masal swadaya tanah-tanah warisan di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali.

3. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis, yaitu penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara terperinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah melalui sertifikasi masal swadaya di Kabupaten Boyolali.

⁵² *Ibid*, hal: 42.

4. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.

4.1. Populasi.

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti⁵³. Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek sertifikasi masal swadaya di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali.

Dengan menggunakan populasi tersebut, akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam rangka penulisan tesis ini.

4.2. Metode Penentuan Sampel.

Sampel merupakan sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diteliti. Adapun teknik penarikan sampel yang digunakan adalah *non random sampling* dengan jenis penentuan purposive sampling yaitu anggota sampel ditentukan berdasarkan pada ciri tertentu yang dianggap mempunyai hubungan erat dengan ciri populasi.⁵⁴

Berdasarkan uraian tersebut, penulis menentukan sampel lokasi penelitian pendaftaran hak atas tanah secara masal swadaya untuk tanah-tanah warisan adalah di desa Sembungan dan Desa Potronayan, Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali. Penulis memilih desa tersebut karena pada saat dilakukan penelitian tesis ini di desa tersebut terjadi pendaftaran tanah secara masal swadaya. Dari sampel di desa Sembungan dan desa Potronayan,

⁵³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1994), hal: 51

⁵⁴ *Ibid*, hal: 51

Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali tersebut diambil 20 (dua puluh) responden. Responden yang dimaksud dalam penelitian tesis ini adalah peserta SMS melalui pendaftaran tanah secara masal swadaya untuk tanah-tanah warisan. Untuk melengkapi data diwawancarai juga pejabat yang mengetahui tentang proses pelaksanaan SMS dan kemudian dijadikan nara sumber, yaitu :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali;
2. Wakil Ketua Panitia Pendaftaran Tanah secara masal swadaya untuk Desa Sembungan dan desa Potronayan, Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali;
3. Kepala Desa Sembungan;
4. Kepala Desa Potronayan.

5. Metode Pengumpulan Data.

Pengumpulan data mempunyai hubungan yang erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

- 1). Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh secara langsung oleh penulis dari masyarakat melalui :

(a). Wawancara.

Penulis mengumpulkan data melalui cara tanya jawab secara langsung pada responden mengenai pendaftaran tanah secara masal swadaya, permasalahan dan hambatan yang muncul. Dari hasil wawancara tersebut, kemudian diadakan pencatatan .

(b). Melalui daftar pertanyaan , yaitu memberikan daftar pertanyaan yang ditujukan kepada peserta pendaftaran hak atas tanah secara masal swadaya untuk memperoleh jawaban secara tertulis.

2). Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang digunakan untuk mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka atau literatur. Data sekunder tersebut meliputi

(a). Bahan-bahan hukum primer yang meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara;
3. Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 7 Tahun 1979 tentang Pelita III-Penetapan Kebijakan Pokok Bidang Pertanahan-Catur

Tertib Pertanahan sebagai pelaksanaan Tap MPR No. IV/ MPR/ 1978;

4. Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Konversi Hak Barat;
 5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Barat;
 6. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 96 Tahun 1971 sebagaimana telah diubah dengan SK No. 142/ D/ A/ 1973 dan SK No. 32/ D/ A/ 1978 tentang Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah “A” dan “B”, sebagaimana telah diubah untuk terakhir kali dengan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah;
 7. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 410/ 605/ 33/ 2005 Perihal: Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Sertifikasi Masal.
- (b). Bahan-bahan hukum sekunder
1. Buku-buku mengenai pendaftaran hak atas tanah, serta buku-buku mengenai atau yang terkait dengan hukum agraria;
 2. Hasil penelitian;
 3. Makalah dan artikel penelitian dalam bidang pertanahan.

6. Teknik Analisis Data.

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus⁵⁵

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode induktif yaitu suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip khusus menuju penulisan yang bersifat umum.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali

1.1. Keadaan Geografi

Kabupaten Boyolali merupakan salah satu dari 35 kabupaten/ Kota di Propinsi Jawa Tengah, terletak antara 110 22' -110 50' Bujur Timur dan 7 8' – 7 71' Lintang Selatan, dengan ketinggian antara 75 – 1500 meter di atas permukaan laut. Wilayah Kabupaten Boyolali di batasi oleh :

- sebelah Utara : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang

⁵⁵ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hal 10

- sebelah Selatan : Kabupaten Klaten dan Daerah Istimewa Yogyakarta

- sebelah Barat : Kabupaten Magelang dan Kabupaten Semarang

- sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar, Sragen dan Sukoharjo

Kabupaten Boyolali mempunyai luas 101,510 Ha, dengan jarak bentang dari barat ke timur 48 Km serta jarak bentang utara selatan 54 Km. Dengan struktur wilayah berbukit hingga bergunung menjadikan kabupaten ini sebagai salah satu kabupaten subur di Propinsi Jawa Tengah. Tanah seluas itu terdiri dari tanah sawah dan tanah kering yang penggunaannya dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 1.

Luas Lahan dan Penggunaan Lahan Kabupaten Boyolali

No	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	%
1	Tanah Sawah	23.201,5	22,85

2	Tanah Kering		
	Pekarangan/ Bangunan	24.822,9	24,45
	Tegalan/ Kebun	30.406,3	29,95
	Padang Gembala	609,3	0,6
	Tambak/ Kolam	3.254,4	3,21
	Hutan Negara	14.911,5	14,68
	Perkebunan negara	12,3	0,12
	Lain-lain (sungai,jalan,kuburan)	4.291,9	4,23

Sumber : Data sekunder yang di olah, Kab. Boyolali Dalam Angka 2003

Kecamatan Nogosari merupakan salah satu kecamatan dari 19 Kecamatan yang ada di wilayah Kabupaten Boyolali. Kecamatan Nogosari terletak pada ketinggian 100-400 meter di atas permukaan air laut serta pada posisi 7 59' 6"-8 33' 56" LS dan 6 27' 6"-7 14 33" BT. Dengan luas wilayah 5508,4 yang terdiri atas tanah sawah seluas 2487,4 Ha, luas lahan pekarangan / Bangunan 1,744,5 Ha, tanah tegalan 993,3 Ha serta lahan lainnya 283,2 Ha. Kecamatan Nogosari berbatasan langsung dengan:

- sebelah Utara : Kecamatan Andong;
- sebelah Selatan : Kecamatan Ngemplak;
- sebelah Barat : Kecamatan Simo;
- sebelah Timur : Kabupaten Sragen.

Secara umum wilayah Kecamatan Nogosari yang terletak 100 – 400 meter diatas permukaan laut, mempunyai jenis tanah asosiasi grumosol dan tanah mediteran coklat tua. Lebih dari setengah luas tanah sawah atau sekitar 1861,5 mengandalkan pengairan dari tadah hujan, sedangkan untuk tanah kering sekitar 1744,5 dimanfaatkan sebagai pekarangan/ bangunan, sedangkan sisanya sekitar 993,3 berfungsi sebagai tanah tegalan/ kebun.

Kecamatan Nogosari merupakan salah satu sentra produksi pertanian di Kabupaten Boyolali. Dengan total produksi padi sekitar 25697 ton pertahun menempatkan kecamatan Nogosari sebagai peghasil padi terbesar di Kabupaten Boyolali. Sedangkan untuk produk pertanian lain seperti jagung, ubi kayu, ubi jalar serta sayuran kacang panjang dan kedelai kecamatan ini juga menyumbangkan hasil diatas rata-rata dari kecamatan lainnya di kabupaten Boyolali.

1.2. Pemerintahan dan Kependudukan

Sesuai data, jumlah desa, dusun serta RT dan RW pada tahun 2003 di Kecamatan Nogosari terdiri dari 45 dusun, 67 Rukun Warga (RW) dan 3758 Rukun Tetangga (RT) yang tersebar di 13 desa. Jumlah tersebut terdiri dari 16151 rumah tangga, 29713 penduduk laki-laki, 31557 penduduk perempuan atau dengan rasio 3,8 jiwa per rumah tangga.

Tabel 2
Rasio Jumlah Penduduk Kecamatan Nogosari

Usia	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah Penduduk
0-4	2575	2579	5154
5-9	2791	2719	5510
10-14	3085	3015	6100
15-19	3230	3106	6336
20-24	2426	2619	5045
25-29	2212	2463	4675
30-34	2143	2518	4661
35-39	2185	2429	4614
40-44	1957	2062	4019
45-49	1632	1634	3266
50-54	1226	1375	2601
55-59	1071	1232	2303
60-64	1045	1248	2293
> 64	2137	2588	4725

Sumber : Data sekunder yang di olah, Kec. Nogosari Dalam Angka 2004

Usia 15-19 tahun menempati urutan tertinggi, sedangkan untuk usia produktif (25-55) termasuk tinggi yaitu sejumlah 23.906 orang. Dari keseluruhan jumlah penduduk di Kecamatan Nogosari, jika diuraikan berdasarkan tingkat pendidikan/ sekolah, akan diperoleh data sebagai berikut :

Tabel 3
Tingkat Pendidikan Penduduk Kecamatan Nogosari

No	Pendidikan	Jumlah
1	Perguruan Tinggi/ D IV	408
2	Akademi	371

3	D I/ D II	322
4	SLTA/ Kejuruan	6480
5	SLTP	11.585
6	Sekolah Dasar	20.095
	Tidak/ Belum Sekolah	16.886

Sumber : Data sekunder yang di olah, Kec.Nogosari Dalam Angka 2004

Berdasarkan tabel 3. tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk yang menamatkan pendidikan di Perguruan Tinggi atau setara dengan D IV masih sangat rendah yaitu hanya sebesar 371, atau sekitar 1,03 % dari jumlah penduduk sekolah atau sekitar 0,73 % dari total jumlah penduduk. Keadaan ini tentu akan sangat berpengaruh terhadap kualitas sumber daya manusia khususnya di Kecamatan Nogosari.

Pengaruh tersebut antara lain ditandai dengan mata pencaharian sehari-hari penduduk Kecamatan Nogosari. Jumlah penduduk secara keseluruhan adalah 61270, sementara itu jumlah mata pencaharian terbanyak penduduk tersebut sebagai petani.

Tabel 4.

Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Nogosari

No	Mata Pencaharian	Jumlah Jiwa	%
1	Pertanian	15.352	30
2	Pertanian Lainnya	301	0,6
3	Perkebunan	60	0,1
4	Perikanan	22	0,04
5	Peternakan	141	0,2
6	Jasa	4526	9
7	Industri Pengolahan	5698	11

8	Perdagangan	3932	8
9	Transportasi/Angkutan	389	0,8
10	Lainnya	20.215	40

Sumber : Data sekunder yang di olah, Kec. Nogosari Dalam Angka, 2004

2. Gambaran Umum Responden

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 (dua puluh) orang yang terbagi menjadi dua kelompok, dengan pembagian desa terpilih yaitu :

1. Penduduk desa Sembungan, Kecamatan Nogosari sejumlah 10 (sepuluh) orang,dan;
2. Penduduk desa Potronayan sejumlah 10 (sepuluh) orang.

Untuk mendukung data yang ada penulis melakukan wawancara terhadap ke 20 (duapuluh) oarng tersebut. Adapaun gambaran umum atas 20 (duapuluh) responden tersebut dapat di sampaikan sebagai berikut :

2.1. Usia Responden

Tabel 5
Jumlah Responden Berdasarkan Usia

No	Usia	Jumlah	%
1	< 25 Tahun	-	-
2	25-35 Tahun	5	25
3	36-45 Tahun	7	35
4	46-55 Tahun	4	15
5	> 55 Tahun	4	15
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer, tahun 2005

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa kelompok usia responden terbanyak berusia antara 36-45 tahun sejumlah 7 orang atau sekitar 35 dari seluruh responden. Kelompok usia paling rendah antara 46-55 dan diatas 55 tahun. Responden berusia di bawah 25 tahun dalam penelitian ini tidak ada.

2.2. Pekerjaan Responden

Tabel 6

Jumlah Responden Berdasarkan Pekerjaan

No	Mata Pencaharian	Jumlah Jiwa	%
1	Petani	12	60
2	Wiraswasta	1	0,5
3	PNS/ TNI-POLRI	1	0,5
4	Pensiunan	2	10
5	Lain-lain (Buruh, IRT)	4	20
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer tahun 2005

Diantara ke 20 (duapuluh) orang responden, petani merupakan pekerjaan terbanyak yaitu 12 orang atau sekitar 60 %. Responden paling sedikit adalah wiraswasta dan PNS/ TNI-POLRI, masing-masing 1 orang atau sekitar 0,5 %.

2.3. Penghasilan Responden

Tabel 7

Jumlah Responden Berdasarkan Penghasilan

No	Penghasilan	Jumlah Jiwa	%
1	100.000,- 200.000,-	-	-
2	201.000,- 300.000,-	-	-
3	301.000,- 400.000,-	2	10
4	501.000,- 600.000,-	10	50
5	601.000,- 700.000,-	2	10
6	701.000,- 800.000,-	2	10
7	801.000,- 900.000,-	1	0,5
8	901.000,- 1.000.000,-	2	10
9	> 1.000.000,-	1	0,5
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer tahun 2005

Penghasilan untuk responden lebih variatif, yang terkait dengan jenis pekerjaan responden. Responden dengan penghasilan antara Rp. 501.000- Rp.600.000,0- merupakan jumlah terbanyak. Penghasilan ini didominasi oleh para petani. Sedangkan untuk penghasilan tertinggi sebesar > Rp. 1.000.000,- . Sedangkan untuk penghasilan paling kecil sejumlah 2 orang atau sekitar 10 % dari seluruh jumlah responden.

2.4. Pendidikan Responden

Tabel 8
Jumlah Responden Berdasarkan Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah Jiwa	%
1	Tidak tamat SD	1	0,5
2	SD	3	15

3	SMP	3	15
4	SLTA	12	60
5	PT	1	0,5
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer tahun 2005

Jumlah terbanyak dari responden yang melakukan pendaftaran tanah secara SMS untuk tanah-tanah warisan adalah SLTA sebanyak 12 orang atau sekitar 60 % dari jumlah responden Tidak menamatkan Sekolah Dasar dan berpendidikan Perguruan Tinggi masing-masing 1 orang atau sekitar 0,5 %. Tamat SD dan SMP masing-masing berjumlah 3 orang atau sekitar 15 %.

2.5. Cara Perolehan Tanah

Tabel 9
Cara Perolehan Tanah

No	Cara Perolehan	Jumlah	%
1	Jual Beli	-	-
2	Pewarisan	20	20
3	Lain-Lain	-	-
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer tahun 2005

2.6. Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Tabel 10
Jenis Alat Bukti Kepemilikan Tanah

No	Alat Bukti	Jumlah	%
1	Petok D	19	95

3	Tidak Punya	1	0,5
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer tahun 2005

Jumlah terbanyak responden yang mempunyai alat bukti untuk keperluan pendaftaran tanah secara masal swadaya adalah yang mempunyai alat bukti berupa petok D, yaitu sejumlah 19 orang atau sekitar 95 % dari seluruh responden. sedangkan jumlah paling sedikit adalah yang tidak mempunyai alat bukti 1 orang responden atau sekitar 0,5 %.

2.7. Tanggapan Responden Terhadap Pelaksanaan SMS

Tabel 11.

Tanggapan Responden Terhadap Pelaksanaan SMS

No	Tanggapan	Jumlah	%
1	Setuju	20	100
2	Tidak Setuju	-	-
3	Tidak Tahu	-	-
4	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer tahun 2005

Seluruh responden (100 %) yang di temui penulis menyatakan persetujuannya atas pelaksanaan pendaftaran tanah secara SMS. Bahkan mereka berharap agar pelaksanaan pendaftaran tanah secara SMS dapat dilanjutkan untuk tahun-tahun berikutnya.

2.8. Tanggapan Responden Terhadap Pelayanan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan SMS

Tabel 12

Tanggapan Responden Terhadap Pelayanan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan SMS

No	Tanggapan	Jumlah	%
1	Puas	18	90
2	Tidak Puas	-	-
3	Biasa Saja	1	0,5
4	Tidak Tahu	1	0,5
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer tahun 2005

Terkait dengan tanggapan responden terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara SMS sejumlah 18 orang atau sekitar 90 % menyatakan kepuasannya atas pelayanan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Boyolali. Satu orang responden (0,5 %) menyatakan pelayanan yang diberikan biasa saja, sedangkan sisanya sejumlah 1 (satu) orang responden tidak memberikan tanggapan atau tidak tahu.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Melalui Proyek Sertifikasi Masal Swadaya

Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari,

Kabupaten

Boyolali

Landasan operasional pelaksanaan sertifikasi Masal swadaya, Kepala Kantor Pertanahan Nasional Boyolali adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Nomor 500/ 14971/ 2005 Tentang Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A”) Kabupaten Boyolali. Beberapa pertimbangan penting dari keputusan tersebut adalah :

- a. Bahwa pelaksanaan pensertipikatan tanah secara masal swadaya di wilayah Kabupaten Boyolali melalui proyek SMS tahun 2005 ditargetkan lebih kurang 17.000 bidang tanah;
- b. Untuk kelancaran pelaksanaan tugas yang berhubungan dengan Permohonan Hak dan Pengakuan Hak Atas Tanah melalui proyek SMS

Mengingat bahwa target pelaksanaan sertifikasi masal swadaya tersebut sejumlah 17.312 bidang tanah, sedang waktu yang diperlukan sangat singkat, yaitu 1 tahun maka sudah sewajarnya untuk kegiatan tersebut dibentuk suatu panitia khusus dengan maksud pemeriksaan dapat dilakukan secara lancar dengan tidak mengganggu operasional tugas kantor yang lain. Menurut Wakil Ketua Panitia A desa Sembungan dan desa Potronayan jika melihat target jumlah bidang tanah yang disertipikatkan

sebanyak 17.312 selama 1 tahun, maka dalam satu hari kerja rata-rata panitia harus menyelesaikan minimal 63 bidang tanah⁵⁶.

Panitia Pemeriksaan Tanah A yang selanjutnya disebut dengan “Panitia A” tersebut bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan penyelesaian permohonan Pengakuan Hak.

Tahapan penyelenggaraan pelaksanaan pendaftaran tanah secara Masal swadaya di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali sebagai berikut :

1. Persiapan dan penyuluhan di desa sampel;
2. Persiapan berkas dokumen pendaftaran oleh masyarakat;
3. Pengukuran data fisik;
5. Sidang di tempat;
6. Proses di kantor pertanahan Boyolali.

3.1. Persiapan dan penyuluhan desa sampel

Penyelenggaraan sertifikasi secara masal swadaya merupakan wujud dan komitmen pemerintah daerah dalam upaya melaksanakan tertib administrasi di bidang pertanahan. Program ini dilaksanakan oleh

⁵⁶ Karmono, *wawancara pribadi*, Wakil Ketua Panitia Panitia A untuk Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Secara Masal Swadaya di desa Sembungan dan Potronayan, Tanggal 21 Oktober 2005

Pemerintah Kabupaten Boyolali melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Pelaksanaannya dilakukan selama 1 tahun anggaran, yaitu tahun 2005. Proses persiapan desa sampel sampai dengan proses dikantor pertanahan dilakukan selama bulan Januari 2005 sampai dengan bulan Desember 2005.

Setelah dilakukan pendataan, Kantor Pertanahan Boyolali mulai melakukan sosialisasi program tersebut kepada Camat dan Kepala Desa. Sosialisasi dilakukan oleh petugas dari kantor pertanahan Kabupaten Boyolali dengan materi pentingnya sertifikat hak atas tanah, tujuan dan fungsi pendaftaran tanah, prosedur pendaftaran tanah serta waktu dan biaya pendaftaran tanah. Di samping itu juga dijelaskan mengenai rencana pelaksanaan sertifikasi secara masal.

Kepala Desa masing-masing kemudian membentuk semacam panitia penyertifikatan tanah sampai pada tingkat Rukun Warga dan melakukan sosialisasi kepada warga masyarakat. Panitia kemudian mengkoordinir calon peserta pendaftaran tanah secara masal swadaya. Dari pendataan dan sosialisasi tersebut akhirnya diperoleh kejelasan tentang kecamatan dan desa yang akan mengikuti program SMS, yaitu sebanyak 125 desa di 15 kecamatan yang terdiri atas 17.312 bidang tanah. Rekapitulasi bidang tanah untuk masing-masing kecamatan sesuai

data yang diberikan oleh Soepardi, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dapat dilihat dalam tabel 13 di bawah ini⁵⁷.

Tabel. 13

Rekapitulasi Bidang Tanah SMS Kabupaten Boyolali

No	Nama Kecamatan	Target Peserta SMS
1	Karanggede	770
2	Andong	2239
3	Sambi	1957
4	Teras	246
5	Ampel	2019
6	Klego	1920
7	Nogosari	2174
8	Cepogo	817
9	Selo	418
10	Musuk	2794
11	Simo	982
12	Boyolali	430
13	Kemusu	360
14	Wonosegoro	149
15	Mojosongo	37

Sumber : Data sekunder yang diolah, 2005

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa 15 kecamatan dari 19 kecamatan di Kabupaten Boyolali terlibat di dalam penyelenggaraan sertifikasi tanah secara masal swadaya. Sedangkan rekapitulasi bidang

⁵⁷ Soepardi, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Boyolali

tanah SMS di Kecamatan Nogosari dapat dilihat dalam tabel 14 di bawah ini :

Tabel 14

Rekapitulasi Bidang Tanah SMS Kecamatan Nogosari

No	Nama Desa	Target Peserta SMS
1	Potronayan	235
2	Pulutan	281
3	Tegalgiri	202
4	Keyongan	424
5	Bendo	243
6	Jeron	54
7	Kenteng	242
8	Sembungan	129
9	Rembun	59
10	Glonggong	101
11	Guli	154
12	Pojok	51

Sumber :Data sekunder yang di olah, 2005

Dari tabel 14 diatas dapat diketahui bahwa jumlah peserta SMS di Kecamatan Nogosari sebanyak 2175 peserta atau sebesar 12,56 % dari seluruh jumlah peserta SMS di Kabupaten Boyolali. Peserta SMS terbanyak berada di desa Keyongan sejumlah 424 peserta atau 19,49 % dari seluruh jumlah peserta SMS Kecamatan Nogosari. Sedangkan peserta SMS paling sedikit ada di desa Pojok sebanyak 51 peserta atau sebesar 2,34 % dari jumlah peserta SMS Kecamatan Nogosari.

Desa Potronayan yang menjadi lokasi penelitian menempati urutan ke lima (5) untuk jumlah peserta SMS Kecamatan Nogosari yaitu sebanyak 235 atau sebesar 10,80 %, sedangkan desa Sembungan jumlah peserta SMS sebanyak 129 atau sebesar 5,93 % dari seluruh jumlah peserta SMS Kecamatan Nogosari.

3.2. Persiapan berkas dokumen pendaftaran oleh masyarakat

Calon peserta yang mengikuti pendaftaran tanah secara masal swadaya harus mempersiapkan dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan pendaftaran. Terhadap calon peserta yang telah siap dengan berkas permohonannya dapat menyerahkan dokumen beserta biayanya kepada panitia di kantor Kepala Desa, sedangkan untuk calon peserta yang belum siap dengan berkas permohonan dapat melengkapi berkas tersebut secara cepat di kantor Kepala Desa. Panitia akan menyelesaikan berkas tersebut secara cepat kepada warga masyarakat. Hal ini dilakukan agar calon peserta dapat mengikuti pendaftaran sesuai jadwal yang ditentukan kantor pertanahan. Terhadap hal ini Kepala Desa Potronayan, mengatakan bahwa:

“warga masyarakat yang menjadi calon peserta SMS akan kami bantu sebaik mungkin, mengingat biaya sertifikasi per bidang tanah ringan dan waktu penerbitan sertifikat juga cepat, disamping itu penyelenggaraan program ini oleh kantor pertanahan waktunya sangat singkat”⁵⁸

⁵⁸ Sabikis, *wawancara pribadi*, Kepala Desa Potronayan, Tanggal 11 Oktober 2005

Pelaksanaan pendaftaran secara masal di Kecamatan Nogosari dilakukan melalui dan pengakuan hak, karena tanah yang di mohon memenuhi syarat untuk dilaksanakan konversi serta adanya pengesahan pengakuan alat bukti sesuai ketentuan konversi.

Adapun berkas permohonan yang harus dilengkapi oleh peserta SMS adalah :

1. Formulir surat permohonan yang telah di isi oleh pemohon;
2. Surat tanda bukti hak (misalnya, petuk letter C, Model D atau Model E);
3. Jika diperoleh karena peralihan hak, harus dibuktikan dengan akta PPAT atau surat segel (akta bawah tangan) sepanjang dibuat sebelum tanggal 8 Oktober 1997;
4. Surat pernyataan dari pemilik tanah yang diketahui oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang menyatakan bahwa tanah bekas hak milik adat dengan letak, luas dan batas-batas yang diuraikan adalah benar miliknya dan dikuasainya belum bersertifikat dan tidak sedang dijaminkan dengan pihak lain dan tidak dalam sengketa.;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga;
6. Surat-surat lain yang dipunyai oleh pemohon sebagai pernyataan pembuktian hak atas tanah yang dipunyainya (misalnya surat keterangan warisan, kuitansi jual beli).

Setelah berkas dinyatakan lengkap, kemudian dibuatkan tanda terima dokumen dan Surat perintah Setor (SPS). Dengan SPS tersebut petugas menyetor biaya penyertifikatan kepada Bendaharawan Khusus Penerima (BKP) yang akan menyetorkan ke kas negara sedang bagi pemohon dibuatkan kwitansi sebagai tanda terima dan tanda bukti pembayaran.

3.3. Pengukuran data fisik

Berkas permohonan dibukukan pada Daftar Isian (D1) 302 mengenai permohonan ukur dan D1 301 A mengenai pendaftaran tanah bekas hak adat/ yasan yang akan diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi (Kasubsi PPK).

Setelah berkas tersebut selesai dibukukan, Kasubsi PPK memerintahkan kepada petugas ukur dengan Surat Perintah Kerja untuk melaksanakan pengukuran. Khusus untuk pendaftaran tanah secara masal swadaya tahun 2005 pengukuran dilaksanakan oleh CV.Adicon sebagai mitra kerja kantor pertanahan Boyolali. Penunjukan ini dilakukan mengingat ada keterbatasan tenaga pengukuran dari kantor pertanahan Namun demikian supervisi dan tanggung jawab akhir tetap pada petugas pengukuran dari kantor pertanahan. Hasil pengukuran berupa data fisik dituangkan dalam Gambar Ukur (D1 107A) dan Surat Ukur (D1 207) dan Daftar Tanah (D1 203).

3.4. Sidang di tempat

Pelaksanaan sidang pengakuan hak untuk pendaftaran tanah di desa Sembungan dilaksanakan pada tanggal 29 September 2005. Dari target terdata sejumlah 129 bidang tanah, peserta yang hadir mengikuti sidang di tempat/ lokasi ada 129 pemilik tanah, sedangkan di desa Potronayan dilaksanakan pada tanggal 3 Oktober 2005. dari jumlah peserta SMS sebanyak 235, semuanya dapat mengikuti pelaksanaan sidang dilokasi dalam rangka pendaftaran hak atas tanah, termasuk untuk peserta pendaftaran tanah karena pewarisan.

Sidang ditempat dimaksudkan untuk melakukan pemeriksaan secara seksama dan memastikan bahwa peserta yang namanya tercantum dalam permohonan adalah pemilik sesungguhnya atas tanah tersebut. Dalam sidang ini petugas Panitia A akan menanyakan kepada peserta terkait dengan isian berkas permohonan

3.5. Proses di kantor pertanahan

- Proses pendaftaran di kantor pertanahan dilakukan setelah berkas semuanya lengkap. Proses tersebut meliputi :
- a. Setelah semua tahap tersebut dilalui petugas pelaksana membuat konsep pengumuman (D1 201B) yang kemudian diberikan kepada Kasubsi PPK.
 - b. Kasubsi PPK meneliti dokumen dan memberikan paraf pada konsep pengumuman untuk kemudian diteruskan pada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (Kasi P& PT).
 - c. Kasi Pengukuran dan Pemetaan Tanah meneliti dan memberi paraf pada konsep pengumuman kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - d. Kepala kantor pertanahan akan meneliti dan menandatangani pengumuman yang selanjutnya dipasang di papan pengumuman kantor pertanahan dan kantor desa.
 - e. Pengumuman dilakukan selama 30 hari berturut-turut guna memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada Badan Pertanahan Nasional Boyolali. Permohonan ditangguhkan jika ada sanggahan.
 - f. Panitia Berita Acara membuat konsep Berita Acara Pengesahan (D1 201 dan D1 201) dan menginventarisasi sanggahan di formulir D1 309 serta meneruskan kepada kepala kantor.

- g. Kepala Kantor meneliti dan menandatangani BA pengesahan tersebut.
- h. Kepala Sub Seksi pendaftaran Hak dan Informasi (Kasubsi PHI) menerima BA (D1 202) dari Kepala Kantor untuk diteliti dan menunjuk petugas pelaksana untuk menanganinya.
- i. Petugas pelaksana PHI melakukan pembukuan pada daftar hak (D1 312), membuat konsep Buku Tanah / Buku Tanah (D1 205) dan Sertifikat Hak Milik (D1 206), mencari surat ukur/ peta bidang tanah (D1 207) mencatat nomor haknya, membukukan pada Daftar Nama (D1 204) untuk disampaikan pada Kasubsi PHI.
- j. Kasubsi PHI meneliti dan memaraf konsep BT dan sertifikat untuk diteruskan ke Kasi P & PT.
- k. Kasi P & PT meneliti ulang dan memaraf dokumen Buku Tanah dan sertifikat kemudian diserahkan kepada Kepala kantor Pertanahan.
- l. Kepala Kantor Pertanahan melakukan penelitian akhir dan menandatangani Buku tanah dan sertifikat.
- m. Petugas pelaksana PHI membukukan D1 208A ke petugas yang menyerahkan sertifikat yang kemudian dapat diambil secara kolektif oleh Kepala Desa setempat.

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara masal swadaya untuk tanah-tanah warisan di Boyolali pada dasarnya sama dengan pelaksanaan

pendaftaran tersebut di atas. Hal yang membedakan adalah berkas permohonan pendaftaran tersebut harus dilampiri dengan berkas lain. Berkas tersebut merupakan bukti dan terkait dengan peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris.

Satu hal yang penting adalah dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah tidak di atur mengenai pembayaran biaya pendaftaran tanah yang berasal dari pewarisan. Sebaliknya dalam ketentuan PP. NO. 24 Tahun 1997, Pasal 61 Ayat (3) ditegaskan bahwa pemohon dibebaskan dari pembayaran biaya pendaftaran bilamana dilakukan dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pewaris.

Menurut Pasal 111 Peraturan Menteri No 3 Tahun 1997 ditegaskan bahwa yang disebut surat tanda bukti sebagai ahli waris⁵⁹ :

1. Wasiat dari pewaris;
2. Putusan Pengadilan;
3. Penetapan Hakim/ Ketua Pengadilan;
4. Bagi warga negara Indonesia penduduk asli; surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
5. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa akta keterangan hak mewaris dari Notaris;

⁵⁹ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal: 523

6. Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya; surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Untuk pendaftaran hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang telah didaftar dilakukan sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu ahli waris wajib menyerahkan sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang hak, serta surat tanda bukti sebagai ahli waris

Apabila bidang tanah yang didaftarkan tersebut belum didaftar, ahli waris sebagai calon pemegang hak yang baru berkewajiban untuk menyerahkan dokumen sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dokumen tersebut antara lain surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan keterangan bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan atau dari Kepala Desa/ Kelurahan jika letak tanahnya jauh dari kantor pertanahan.

Mengenai rekapitulasi pendaftaran tanah melalui proyek SMS untuk tanah-tanah warisan di Desa Sembungan dan Desa Potronayan, Kecamatan Nogosari dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 15

Pendaftaran Tanah Menurut Cara Peralihannya

Cara Peralihan	Desa Sembungan	Desa Potronayan
Pewarisan	114	195
Jual Beli	18	34
Pengakuan Hak	4	6
Hibah	3	0

Sumber : Data primer yang di olah, 2005

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran hak atas tanah yang terjadi karena peristiwa hukum pewarisan menempati jumlah tertinggi dibandingkan dengan peralihan hak karena jual beli, hibah ataupun pengakuan hak.

Terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan secara masal swadaya, Hadi Sukirno, salah seorang peserta SMS menyatakan pendapatnya kepada penulis :

“kami sangat berterima kasih kepada pemerintah, dalam hal ini kantor pertanahan yang telah melaksanakan pendaftaran masal swadaya. Program ini sangat membantu kami mengingat biaya yang dikeluarkan sangat kecil dan waktu yang diperlukan untuk penerbitan sertifikat sangat cepat”⁶⁰

⁶⁰ Hadi Sukirno, *wawancara pribadi*, peserta SMS, Tanggal 11 Oktober 2005

Menurut warga masyarakat, dengan pendaftaran ini akan diperoleh kepastian hak atas tanah dan mereka tidak merasa kuatir lagi dengan letak, batas dan luas tanah yang dimilikinya. Disamping itu mereka juga dapat mengagunkan tanahnya untuk modal usaha jika sertifikat tersebut telah diterbitkan Kantor Pertanahan.

4. Peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) Untuk Tanah-Tanah Warisan

Tugas pendaftaran sebenarnya bukan semata-mata tanggung jawab dari pemerintah, dalam hal ini kantor pertanahan serta unsur terkait di dalamnya seperti Camat atau Kepala Desa. Lebih dari itu sesungguhnya pemilik tanah juga mempunyai kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah yang dimilikinya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 serta Pasal 23 UUPA.

Namun demikian dalam pendaftaran tanah, pemerintah mempunyai peranan yang dominan sebagaimana terlihat dalam Pasal 19 Ayat (1) dan Pasal 19 Ayat (2). Dalam Pasal 19 UUPA ditegaskan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah“

Lebih lanjut peran dominan pemerintah tersebut dapat dilihat dari Pasal 19 Ayat (2) yang berbunyi :

“Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut“

Berdasarkan Pasal 19 UUPA tersebut pemerintah dapat mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah serta mengatur biaya-biaya yang berkenaan dengan pendaftaran tanah. Biaya pendaftaran menurut ketentuan harus dapat dijangkau oleh masyarakat.

Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah secara masal swadaya di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali Kepala Desa mempunyai peran utama baik pada saat sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah, penyiapan berkas dokumen/ data yuridis, pengukuran data fisik maupun sidang ditempat serta kegiatan setelah pelaksanaan pendaftaran tanah. Adapun peran tersebut dapat diperinci sebagai berikut :

1. Melakukan sosialisasi terhadap pentingnya sertifikasi sebelum pelaksanaan SMS kepada warga masyarakat;
2. Melakukan koordinasi diantara berbagai pihak seperti Kantor Pertanahan;
3. Membantu mendamaikan para pemilik tanah yang bersengketa mengenai tapal batas tanah yang akan disertifikatkan;
4. Membantu menyiapkan data yuridis;

5. Sebagai mediator informasi pelaksanaan pendaftaran termasuk melakukan pengambilan sertifikat untuk diserahkan kepada warga peserta SMS.

6. Meminimalisasi biaya pendaftaran tanah.

Sebagaimana telah dijelaskan dari keseluruhan biaya pendaftaran tanah melalui proyek SMS sebesar Rp. 600.000,-. Sebesar Rp. 345.000,-, dibayarkan kepada Kantor Pertanahan sedangkan sisanya sebesar Rp. 255.000,- digunakan untuk kas desa yang bersangkutan.

Sedangkan peran Kantor Pertanahan dalam hal ini dapat dijelaskan antara lain :

1. Dari segi prosedur

Kantor Pertanahan, mempunyai peran yang aktif dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya. Peran aktif pemerintah ini ditunjukkan dengan :

- a. prosedur pendaftaran yang transparan, tidak berbelit-belit dan cepat;
- b. sosialisasi oleh petugas kantor pertanahan Kepala Desa sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah;
- c. penerbitan sertifikat sebagai hasil pendaftaran yang cepat;

Menurut penjelasan Karmono diharapkan sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan melalui proyek SMS ini akan selesai pada bulan Februari 2006 dan kemudian dibagikan kepada pemegang haknya⁶¹.

2. Dari segi biaya

⁶¹ Karmono, *Op.Cit*, Tanggal 21 Oktober 2005

Biaya yang dikeluarkan oleh peserta SMS lebih kecil dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan oleh warga seandainya melakukan pendaftaran tanah secara individual. Biaya yang dikeluarkan oleh peserta pendaftaran tanah secara SMS di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali untuk setiap bidang tanah ditetapkan sebesar Rp. 345.000,- (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah). Biaya tersebut sudah termasuk biaya pembelian blangko pendaftaran, pemeriksaan yuridis, pengukuran, pemetaan, transport panitia, pembayaran ke kas negara serta biaya honorer petugas yang menangani. Biaya tersebut juga tidak melihat luas atau kecilnya bidang tanah yang didaftar oleh peserta. Hal ini berbeda dengan pendaftaran tanah secara individual, yang pembayarannya harus disesuaikan dengan luas bidang tanahnya. Menurut Karmono, kecilnya biaya pendaftaran tanah untuk setiap bidang tanah ini karena adanya komitmen dari kantor pertanahan agar pendaftaran tersebut dapat dijangkau oleh warga masyarakat sebagai implementasi dari asas pendaftaran tanah yang harus dapat dijangkau oleh masyarakat⁶².

Sedangkan dampak positif adanya sertifikasi masal swadaya di dalam masyarakat sebagaimana di katakan oleh Agus Wahyudi adalah :

1. Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam penyertifikatan tanah;

⁶² Karmono, *Op.Cit*, Tanggal 21 Oktober 2005

2. Menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran masyarakat di bidang hukum, khususnya hukum agraria;
3. Menyelesaikan dan mengurangi sengketa tanah;
4. Membantu instansi/ lembaga/ perorangan dalam hal informasi pertanahan⁶³.

Baik warga masyarakat maupun kantor pertanahan berharap, proyek SMS dapat dilanjutkan untuk tahun-tahun yang akan datang, sehingga kepastian hukum hak atas tanah yang menjadi salah satu tujuan catur tertib pertanahan dapat terlaksana. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah di satu sisi juga diharapkan dapat meningkat taraf perekonomian masyarakat mengingat dengan sertifikat tersebut warga dapat menggunakan untuk agunan bank dalam rangka kegiatan usahanya untuk peningkatan taraf hidup. Sedangkan masyarakat yang belum mempunyai kesempatan mendaftarkan tanahnya dapat melakukan untuk tahun berikutnya.

5. Hambatan Dan Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Sertifikasi Masal Swadaya Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali

Pada dasarnya penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan diharapkan dapat berhasil dengan baik guna kesejahteraan masyarakat, khususnya menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Namun demikian dalam pelaksanaannya terkadang terdapat hambatan, baik yang

⁶³ Agus Wahyudi, *wawancara pribadi*, Kepala Desa Sembungan, Tanggal 11 Oktober 2005

berasal dari kantor pertanahan sebagai institusi yang bertanggung jawab secara langsung terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah maupun hambatan yang berasal dari masyarakat.

Beberapa hambatan yang dapat penulis identifikasikan dari hasil penelitian terhadap pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran tanah secara masal di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali antara lain meliputi :

1. Internal

Hambatan internal berasal dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali yang dibagi dalam dua yaitu; kurangnya sumber daya manusia (petugas) yang melaksanakan sertifikasi masal secara swadaya. Sumber daya manusia untuk pelaksanaan pendaftaran tersebut sangat terbatas, mengingat banyaknya kegiatan atau permasalahan tanah yang dihadapi. Hal ini terkait pula dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara. Bertambahnya volume pekerjaan tidak sebanding dengan jumlah sumber daya manusia yang ada.

Di sisi lain pelaksanaan sertifikasi masal swadaya di Kabupaten Boyolali hanya dilakukan selama satu tahun anggaran (Januari-Desember). Sesuai dengan ketentuan, seluruh tahapan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah secara masal swadaya harus dapat di

selesaikan oleh panitia yang telah ditetapkan. Menurut pendapat Karmono, dengan jumlah peserta SMS seluruh Kabupaten Boyolali sebanyak 17.312 bidang tanah, maka rata-rata perhari panitia harus dapat menyelesaikan 65 bidang tanah⁶⁴.

Hambatan tersebut di atasi dengan mengajukan bantuan sumber daya manusia dari kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten lain. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya di Kabupaten Boyolali sesuai SK Nomor: 500/ 14971/ 2005 tentang Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia “A”) Kabupaten Boyolali, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali menunjuk sumber daya manusia dari Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta. Khusus untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali meminta bantuan kepada⁶⁵ :

1. Untung Sudiatmoko, SH

Jabatan dalam kantor sebagai Kasubsie Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta sedang jabatan dalam panitia sebagai Ketua merangkap anggota Panitia A;

2. Bambang Heru W

Jabatan dalam kantor sebagai Kasubsie Data PGT Kantor Pertanahan Kota Surakarta, sedang jabatan dalam panitia sebagai anggota;

⁶⁴ Karmono, *Op.Cit*, Tanggal 21 Oktober 2005

⁶⁵ Lihat Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Tanggal 15 Agustus 2005, Nomor : 500/ 14971/ 2005

3. Suranto

Jabatan dalam kantor sebagai Kasubsie Pengendalian PPT Kantor Pertanahan Kota Surakarta, sedang jabatan dalam panitia sebagai anggota;

4. Haryatmo, SH, A.Ptnh

Jabatan dalam kantor sebagai Staff Seksi Hak-Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Surakarta, sedang jabatan dalam panitia sebagai Sekretaris merangkap anggota;

Hambatan lain adalah kurangnya tenaga pengukuran tanah yang akan melakukan pemeriksaan secara fisik, mengingat waktu yang diperlukan sangat terbatas. Hambatan ini di atasi dengan mentransfer pekerjaan tersebut pada pihak ketiga yang berkompeten. Pihak ketiga yang menjadi mitra kantor pertanahan Boyolali dalam pengukuran ini adalah CV.ADICON Semarang. Meskipun pelaksana pengukuran dilakukan oleh pihak ketiga petugas dari kantor pertanahan Boyolali tetap bertindak sebagai supervisi dan bertanggung jawab penuh terhadap hasil pengukuran.

2. Hambatan Eksternal

Dari hasil penelitian dapat di katakan bahwa masih dijumpai adanya kekurangan dari peserta SMS utamanya terkait kelengkapan

persyaratan/ dokumen pendaftaran tanah. Secara spesifik hambatan tersebut dapat diperinci sebagai berikut⁶⁶ :

- a. Tidak mengetahui prosedur penyertifikatan secara benar, mereka meminta petunjuk kepada panitia;
- b. Batas tanah tidak jelas, akibat tidak dipasang patok; hambatan ini diatasi dengan pemasangan patok yang disaksikan oleh tetangga yang mempunyai batas tanah;
- c. Luas tanah yang dikuasai tidak sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam bukti bukti kepemilikan , seperti di letter C, yang kemudian diatasi dengan pembuatan surat pernyataan luas;
- d. Pemilik tanah tidak mengetahui riwayat tanah karena dibeli melalui jual beli di bawah tangan, hal ini diatasi dengan penelusuran riwayat tanah yang bekerja sama dengan sesepuh desa;
- e. Pemilik tanah tidak dapat hadir pada saat pengukuran bidang tanahnya, yang diatasi dengan kesanggupan untuk mengganti pada hari lain yang telah ditetapkan;
- f. Bukti diri (KTP) sudah tidak berlaku lagi; diganti dengan KTP sementara;
- g. Letter C yang dilampirkan tidak sesuai dengan letak tanah yang dimohon, atau letter C tersebut untuk beberapa bidang tanah, diatasi dengan mencari letter yang benar serta atau dengan pemecahan sesuai dengan letter C-nya;

⁶⁶ Karmono, *Op.Cit*, Tanggal 21 Oktober 2005

h. Tetangga batas tidak menyetujui batas-batas tanahnya, diselesaikan dengan penyelesaian sengketa batas tanah.

Dari penelitian yang dilakukan penulis dapat disampaikan bahwa hambatan tersebut secara keseluruhan dapat diselesaikan dengan baik oleh kantor pertanahan dan masyarakat, sehingga dapat dikatakan pelaksanaan pendaftaran secara masal di desa Sembungan dan desa Potronayan berhasil dengan baik.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya (SMS) di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali adalah sebagai berikut :
 - a. Sesuai dengan asas yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali dilakukan secara sederhana, aman, terjangkau dan mutakhir. Biaya yang dikeluarkan untuk setiap bidang tanah sebesar Rp. 345.000,- (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)
 - b. Cara pendaftaran yang digunakan adalah sporadik namun pelaksanaanya dilakukan dengan pendekatan sistematis karena waktunya yang pendek. Untuk pelaksanaan sertifikasi masal swadaya, dibentuk panitia berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Nomor 500/ 14971/ 2005 Tentang Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A”) Kabupaten Boyolali. Pendaftaran tanah secara masal swadaya untuk tanah-tanah warisan dilakukan dengan pengakuan hak.
2. Peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya (SMS) adalah :
 - a. Kepala Desa mempunyai peran aktif yang ditunjukkan dengan ;membantu kelancaran proses pendaftaran tanah warga serta memfasilitasi

pelaksanaan pendaftaran tanah masal swadaya dari awal sampai terbitnya sertifikat.

- b. Kantor Pertanahan menerapkan prosedur pendaftaran yang transparan, tidak berbelit-belit dan cepat; serta penerbitan sertifikat sebagai bukti pemilikan hak yang cepat. Selain itu biaya yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan juga seminimal mungkin sehingga dapat dijangkau oleh warga masyarakat dan relatif lebih kecil jika dibandingkan dengan biaya pendaftaran secara individual.
3. Hambatan serta penyelesaiannya yang dapat identifikasikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya meliputi :
- a. Hambatan internal berupa tidak sebandingnya jumlah sumber daya manusia di BPN Kabupaten Boyolali dengan volume pekerjaan untuk melaksanakan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara masal swadaya. Di sisi lain hambatan juga terjadi secara eksternal dimasyarakat, berupa masih banyak dijumpai adanya ketidaklengkapan persyaratan dokumen pendaftaran tanah dari peserta SMS.
 - b. Penyelesaian dari hambatan tersebut adalah dengan meminta bantuan tenaga yang berkualitas dari kantor pertanahan Kota Surakarta, serta melakukan transfer pekerjaan pengukuran kepada pihak ketiga yang telah berlisensi, yaitu CV ADICON Semarang.

B. Saran

1. Mengingat manfaat pelaksanaan sertifikasi secara masal swadaya ini sangat besar baik dari sudut pandang pemerintah maupun masyarakat, sebaiknya pelaksanaan pendaftaran masal swadaya sebagai alternatif dalam pendaftaran tanah dilaksanakan secara kontinyu di berbagai wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut akan berdampak pada kepastian hukum terhadap hak atas tanah secara luas sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA.
2. Pemerintah hendaknya melakukan sosialisasi yang lebih intensip terkait dengan pendaftaran tanah kepada masyarakat, sehingga kepastian hukum terhadap hak atas tanah dapat dijamin. Sosialisasi dapat dilakukan atas kerjasama dengan lintas departemen maupun dengan akademisi, sehingga masyarakat dapat lebih mengetahui arti pentingnya sertifikat hak atasnya.
3. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga penting dalam pendaftaran tanah hendaknya dapat mengantisipasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya, sehingga apabila tahun-tahun berikutnya terjadi kegiatan serupa dapat dilakukan dengan lebih baik. Antisipasi dapat dilakukan dengan menyiapkan sumber daya manusia di BPN baik secara kualitas maupun kuantitas dan penyediaan sarana yang lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Daftar Buku.

Ardiwilaga, Roestandi, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung, N.V. Masa Baru, 1962

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2001

_____, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002

_____, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta Prestasi Pustaka, 2002

Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, Fakultas Hukum Undip, 1993

Daliyo, J.B dkk, *Hukum Agraria I : Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta, Prehallindo, 2001

Effendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Bandung, Alumni, 1983.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Jakarta, Djambatan, 1999.

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2000.

Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung, Alumni, 1991.

_____, *Administrasi Pertanahan Pelaksananya dalam Praktek*, Bandung, Mandar Maju, 1997

Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Bandung*, Mandar Maju, 1990

_____, *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 1998

_____, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1998

Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985

Purbacara, Purnadi, dan Halim, A Ridwan, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta, Balai Pustaka, 2000

Ruchiyat, Eddy, *Politik pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, 1999

Saleh, K Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990

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

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, 2000

B. Daftar Makalah.

Wido, *Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan*, Yogyakarta, BPN dan STPN, 1997.

C. Daftar Peraturan Perundang-Undangan.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Gambar 1

Dokumentasi Wawancara Pendaftaran Tanah Secara SMS



Keterangan : Penulis saat melakukan wawancara dengan warga masyarakat
Potronayan peserta SMS pada tanggal 3 Oktober 2005