

**HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PRAKTEK PENDAFTARAN HAK
MILIK ATAS TANAH
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali)**



Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh :

HANI YOGA TITO S

C 100 070 039

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2012

PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

(Suparto, SH)

Pembimbing II

(Darsono, SH)

PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada Hari :

Tanggal :

Dewan Penguji

Ketua : Suparto, SH. ()

Sekretaris : Darsono, SH., M.H. ()

Anggota : Nuswardhani, SH., SU. ()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Muhammad Ikhsan, SH., M.H)

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ ﴿٨﴾

6. *Sesungguhnya bersama setiap kesulitan ada kemudahan.*
7. *Maka jika engkau sudah bebas, tetaplah tabah bekerja keras*
8. *Dan jadikanlah Tuhanmu sebagai tujuan (kerinduan) engkau semata*
(Alam Nasyrāh 6-8)

Ad Astra Per Aspera

(Untuk meraih bintang, diperlukan usaha yang keras)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini khusus kupersembahkan untuk :

- Ayah dan Ibuku yang telah merawat dan membimbingku dari kecil dengan penuh kasih sayang dan kesabaran, yang rela mengorbankan segalanya hanya untuk kebahagiaan dan masa depan anak-anaknya, terima kasih atas semua kebahagiaan yang kalian berikan dalam hidupku.
- Untuk adikku tersayang atas dukungannya.
- Sahabat-sahabatku yang selalu ada waktu senang maupun sedih.
- Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: “HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PRAKTEK PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali)”.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi dan memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana hukum dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum universitas Muhammadiyah Surakarta. Meskipun banyak mengalami kesukaran dan hambatan dalam penulisan skripsi ini, tetapi penulis berhasil menyelesaikannya, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna baik dari materi maupun susunannya, dikarenakan masih terbatasnya kemampuan dan pengetahuan penulis, namun penulis akan selalu belajar dan mengasah kemampuannya. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan dan perbaikan skripsi ini penulis terima dengan senang hati.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, semoga Allah SWT memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada :

1. Bapak Muhammad Ikhsan, SH, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

2. Bapak Suparto, SH selaku Pembimbing I yang dengan sabar meluangkan waktunya memberikan bimbingan dan pengarahan, sehingga penyusunan skripsi ini bisa terselesaikan.
3. Bapak Darsono, SH., M.H selaku Pembimbing II yang dengan sabar memberikan bimbingan berupa saran dan kritik yang membangun sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Ibu Nuswardhani, SH., SU atas waktunya memberi ujian kepada penulis.
5. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mendidik dan membimbingku, terima kasih atas semuanya.
6. Seluruh Staf dan Karyawan TU Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan pelayanan dengan baik selama studi.
7. Buat Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yang telah mengizinkan saya melakukan penelitian.
8. Buat Ayah Ibuku, terima kasih untuk semuanya.
9. Buat adikku Dwi Yani Nur Hapsari, Semangat belajar ya nduk, jangan kecewain orang tua kita.
10. Buat Kurnia Listriana, terima kasih buat semuanya, ingat terus rasa jeyuknya ya, you are my everything.
11. Buat Saudara-saudaraku GAMAN '07 (Fajar Kekek, Fuad Chek, Yoppy Bawel , Burhan Bencoleng, Momi Xplorer, Joko Pedrosa, Dedi Bacok, Handung, Gogon Cip, Zaman Katul, Richo Uplex, Aris Cebong, Pakde Glendoh, David Frestea,

Dana Sukro, Kun Coro , Reta Cilik Methisil), Ingat selalu persaudaraan kita kawan, kita untuk selamanya.

12. Buat saudara-saudaraku di kos Green, Dadik Doank (teman begadang sepanjang malam), Chek Cute (the citizen/tetangga yang berisik, rivalitas kita selamanya), Untung (genthane suzuran), Markon (si manusia sehat), Kebersamaan yang tak terlupakan, jaga persaudaraan kita.
13. Buat teman-teman NOVUM, terimakasih sudah menyetatkan badan ini.
14. Buat Mas Candra terima kasih untuk bantuannya selama penelitian.
15. Buat Laptop Acer Aspire 4741G dan AMD Athlon X2 Dual Core yang setia menemani begadang tiap malam.
16. Buat Jupiter Z AD 4840 JM yang selalu menemani disetiap perjalananku.
17. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tidak ada manusia yang sempurna di sunia ini, karena setiap insan pasti mempunyai kekurangan. Demikian halnya penyusunan skripsi ini yang masih banyak kekurangannya. Oleh karena itu merupakan suatu kebanggaan bagi penulis apabila ada kritik dan saran yang ditujukan kepada penulis untuk menjadi bekal melangkah ke arah yang lebih baik.

Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan pelajaran serta pengalaman bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Penulis, 2012

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAKS	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	5
C. Perumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
F. Metode Penelitian	7
G. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	15
1) Pengertian Tanah	16

2) Hukum Tanah	17
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	19
1) Pengertian Pendaftaran Tanah	19
2) Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	20
3) Tujuan Dan Fungsi Pendaftaran Tanah	22
4) Asas Pendaftaran Tanah	23
5) Sistem Pendaftaran Tanah	24
6) Pendaftaran Tanah Pertama Kali Atau Konversi	28
7) Biaya Pendaftaran Tanah	30
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah	35
1) Pengertian Hak Milik Atas Tanah	35
2) Terjadinya Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA	36
3) Ciri-Ciri Hak Milik Atas Tanah	37
4) Kedudukan Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA	39
5) Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	39
6) Sertifikat Tanah	42
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Hasil Penelitian	45
1. Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	49
2. Faktor-faktor Yang Menghambat Dalam Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	51
3. Upaya-upaya Yang Dilakukan Dalam Menanggulangi Hambatan-	

hambatan Tersebut	53
B. Pembahasan	55
1. Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	55
2. Faktor-faktor Yang Menghambat Dalam Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	58
3. Upaya-upaya Yang Dilakukan Dalam Menanggulangi Hambatan- hambatan Tersebut	60
BAB IV PENUTUP	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAKS

Hani Yoga Tito Sulistyomo C100.070.039 Hambatan-hambatan Dalam Praktek Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Penulisan Hukum (Skripsi) 2012.

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah tanah, kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada demi menjaga keamanan dan kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hak atas tanah. Dari sejumlah pemegang hak atas tanah hanya sedikit yang sudah mendaftarkan hak atas tanahnya itu, tentunya ada faktor-faktor penghambatnya, baik dari Kantor Pertanahan maupun dari pemegang hak atas tanah sendiri. Oleh karena itu penulisan ini bertujuan untuk : 1) Untuk mengetahui prosedur pendaftaran hak milik atas tanah, 2) Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah, 3) Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan dalam menanggulangi hambatan-hambatan tersebut.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang keadaan subyek dan/atau objek penelitian sebagaimana adanya.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah yuridis sosiologis karena dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui prosedur-prosedur pendaftaran tanah, apa saja yang menjadi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan upaya menanggulangi hambatan-hambatan tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur pendaftaran tanah adalah melengkapi berkas-berkas permohonan. Setelah berkas permohonan lengkap, berkas tersebut diajukan ke loket pelayanan untuk dilakukan pemeriksaan dan penerimaan berkas permohonan. Apabila berkas permohonan sudah lengkap dan memenuhi syarat, berkas tersebut dimasukkan ke loket pembayaran untuk dilakukan penerimaan biaya pengukuran, pemeriksaan tanah dan pendaftaran hak. Setelah pemohon membayar semua biaya, dilakukan pengukuran dan pemeriksaan tanah, pemohon harus hadir. Setelah pengukuran dan pemeriksaan tanah selesai, maka hasilnya akan diumumkan kepada pemohon. Setelah diumumkan, akan dilakukan pembukuan dan penerbitan sertifikat. Setelah sertifikat jadi, akan diserahkan kepada pemohon di loket pelayanan. Yang menjadi hambatan dalam pelaksanaannya antara lain adalah kelalaian pemohon untuk melengkapi berkas saat ingin mendaftarkan tanahnya, biaya yang terlalu mahal bagi masyarakat yang tidak mampu, proses pendaftaran tanah yang memakan waktu lama, dan anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah itu prosedurnya berbelit-belit. Untuk menanggulangi hambatan-hambatan tersebut upaya yang dilakukan adalah dengan mengadakan larasita dan sertifikat massal, sosialisasi terhadap masyarakat agar mengetahui apa saja syarat dan bagaimana prosedur

mendaftarkan tanah, serta meningkatkan kerja sama antara Kantor Desa dengan Kantor Pertanahan.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Hambatan-Hambatan, Upaya Menanggulangi.