

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
(MENGENAI PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN BEKASI)**



**Dibjukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

Nama : AHMAD SANUSI

NPM : 200710115167

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
BHAYANGKARA JAKARTA RAYA**

2011

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
(MENGENAI PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN BEKASI)**



**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

Nama : AHMAD SANUSI

NPM : 200710115267

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2011**

PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : AHMAD SANUSI

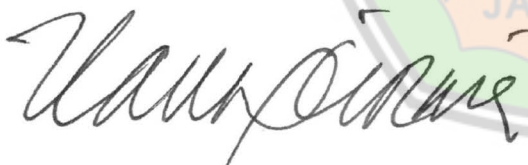
NPM : 200710115267

FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (MENGENAI
PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BEKASI.

DISETUJUI OLEH :

PEMBIMBING MATERI



DR.IR.HM.HANAFI DARWIS, SH.,MM

PEMBIMBING TEKNIS



HARINANTO SUGIONO, SH.,MH

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

SK. TERAKREDITASI "B" NOMOR : 001/BAN-PT/AK-XI/S1/IV/2009

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : AHMAD SANUSI

NPM : 200710115267

FAK / PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI UNDANG -
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA (MENGENAI PENDAFTARAN
DI KABUPATEN BEKASI)**

Skrripsi Ini Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji Pada Tanggal 05
Oktober 2011 Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

Tanda Tangan

DR. Muhammad Ibrahim
Dekan

Prof. Drs. Koesparmono Irsan, SH, MM, MBA
Ketua Penguji

Singgih Rahadi, SH, MM
Penguji I

DR. Ir. Hanafi Darwis, SH, MM
Ketua Penguji II

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Ahmad Sanusi

NPM : 200710115267

Judul Skripsi : Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Mengenai Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Bekasi)

Dengan ini menyatakan :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister, dan / atau Doktor), baik di Universitas Bhayangkara maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri,, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta akibat lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

Bekasi, Agustus 2011

Yang membuat pernyataan,



Ahmad Sanusi

NPM : 200710115267

Motto :

Sukses adalah hasil 1%
yang berasal dari 99% kegagalan

Skripsi Ini Kupersembahkan Kepada Kedua Orang Tuaku

Suhaemi, HK

Suryamah

Dan Kakak Adik Penulis Tercinta :

Siti Marwati

Dedy Iryanto, ST

Rhendi, S.Sos.I

Ida Rosida, S.Pd

Hadi Aziz, S. Kom

Ahmad Syamsul Idris

Muhazirin

Abdul Rafi Mumtaz

Nizarroyan



ABSTRAK

Ahmad Sanusi, 200710115267. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (Mengenai Pendaftaran Di Kabupaten Bekasi), Fakultas Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 2007

Kinerja BPN juga menjadi topik yang dibahas hampir setiap surat kabar dan media elektronik selain selalu memberitakan hal-hal yang menyangkut sengketa pertanahan yang berujung pada penyelesaian di muka pengadilan. Mulai dari penyerobotan hak atas tanah, sertifikat palsu dan sertifikat ganda juga pada keraguan masyarakat terhadap kinerja BPN. Sejalan dengan langkah tersebut, maka penulisan skripsi ini dimaksudkan dalam rangka menyampaikan sekilas gambaran mengenai seberapa jauh kinerja BPN. Maka berdasarkan uraian pada latar belakang penulisan, penulis mengangkat beberapa permasalahan sebagai berikut: 1. Apakah kinerja Pejabat Pemerintah seperti perangkat Desa, Kecamatan, hingga Pejabat BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sudah sesuai dengan Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria? 2. Apakah sudah efektif dalam mengakomodir aspirasi masyarakat dalam hal kepemilikan tanah?.

1. Tujuan Penelitian: a). Untuk mengetahui apakah kinerja Pemerintah. b). Untuk mengetahui efektifitas Undang-undang No.5 tahun 1960. 2. Manfaat Penelitian, yaitu: a). Manfaat Teoritis ini sekiranya dapat dijadikan bahan pengambilan ilmu dan pengetahuan baik melalui pengembangan wawasan dan pemikiran untuk mahasiswa atau kalangan akademis mengenai kinerja Pemerintah di bidang pertanahan. b). Manfaat praktis untuk dapat memberi pemahaman kepada masyarakat mengenai manfaat secara khusus tentang pendaftaran tanah. Menurut pasal 2 PP No.24 tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum. Metode penelitian akan berkaitan dengan berbagai segi kegiatan penelitian. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Yuridis Normatif (Hukum Normatif). Penelitian dilakukan melalui penelitian kepustakaan (Library Research). Didalam penelitian tulisan ini, penulis tentu saja menggunakan teknik pengumpulan data secara studi kepustakaan, yakni melakukan pengkajian terhadap bahan-bahan hukum primer. Data diperoleh melalui studi dokumen. Kemudian disusun secara sistematis dan diklasifikasikan secara kualitatif dalam kategori tertentu. Kemudian dapat disimpulkan bahwa Prosedur atau tahapan-tahapan kegiatan pendaftaran tanah di Kabupaten Bekasi sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, namun masih ada beberapa hal yang perlu dibenahi yaitu keprofesionalan dalam bekerja. Setelah penulis menarik kesimpulan dari uraian diatas, penulis akan memberikan saran bagi pembangunan bangsa ini dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian tanah. Dan lebih khususnya lagi bagi pemerintah Kabupaten Bekasi (Kantor BPN) dalam memberikan pelayanan publik kepada masyarakat yang akan mendaftarkan tanah, diberikan kemudahan-kemudahan dalam persyaratan dalam pendaftaran tanah. Lebih intensitas dalam memberikan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat desa atau kelurahan.

Pembimbing Materi : DR. Ir. HM. HANAFI DARWIS, SH., MM

Pembimbing Teknis : HARINANTO SUGIONO, SH., MH

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan petunjuk dan rahmat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK DASAR AGRARIA (MENGENAI PENDAFTARAN DI KABUPATEN BEKASI). Bertujuan untuk memenuhi persyaratan gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Di dalam penulisan skripsi ini penulis telah mendapat petunjuk, nasehat dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan lancar dan penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan maupun kekurangan, oleh karena itu penulis dengan segala kerendahan hati menerima kritik dan saran yang positif serta membangun guna menyempurnakan skripsi ini.

Dengan terselesaikannya penyusunan skripsi ini perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Drs. Logan Siagian MH. Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Dikarenakan, dibawah kepemimpinan beliau, penulis menyelesaikan studi S1 Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Irjen.Pol (Purn) DR. Muhammad Ibrahim, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, bagi penulis dalam masa kepemimpinan beliau amat sangat berkesan, karena pada saat itu fakultas hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya mencapai akreditasi “B” dari Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN – PT).

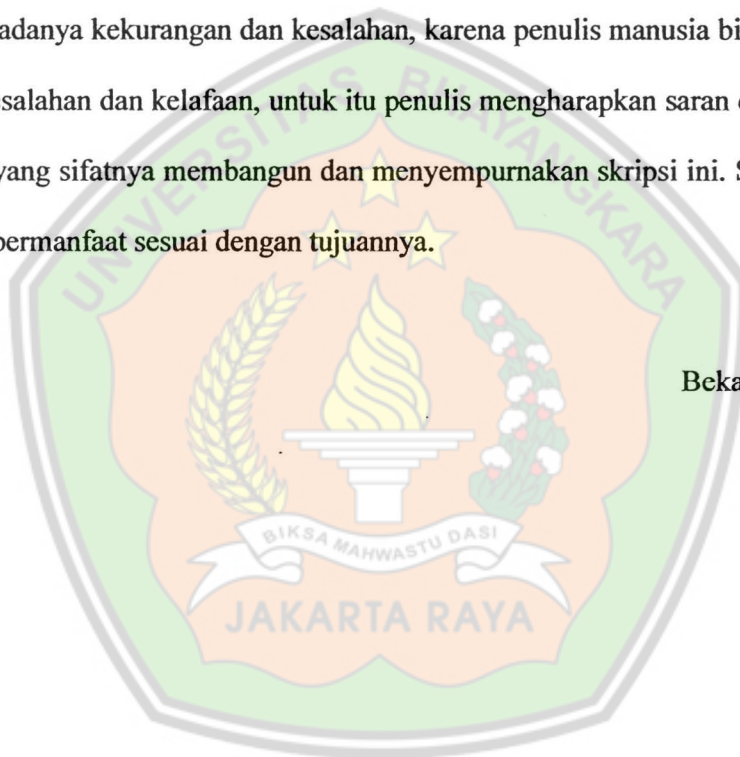
3. Bapak DR. Ir. HM. Hanafi Darwis, SH., MM. Selaku pembimbing materi yang telah sudi dengan ikhlas meluangkan waktunya yang berharga untuk membimbing, memberikan ilmunya, dan pengalaman beliau dengan penuh kesabaran. Jasa beliau akan selalu penulis kenang, dan keteladanannya beliau akan penulis teladani sampai akhir hayat.
4. Bapak Harinanto Sugiono, SH., MH. Selaku pembimbing teknis yang telah membimbing penulis dalam teknis penulisan skripsi ini serta memberikan waktu dan ilmunya kepada penulis sehingga teknis penulisan skripsi ini dapat diatasi. Penulis tidak akan pernah lupa jasa-jasa beliau.
5. Kepada semua bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, mohon maaf penulis tidak dapat disebutkan satu persatu.
6. Kepada seluruh staff karyawan dan karyawan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, penulis mengucapkan sangat berterima kasih atas jasa-jasa pelayanannya kepada penulis dan lebih khusus kepada mahasiswa selama dalam masa perkuliahan.
7. Kepada kedua orang tua saya, Bapak Suhaemi, HK dan Ibu Suryamah sebagai inspirasi hidup. Yang selalu memberikan kasih sayangnya kepada saya, dan yang telah membesarkan, mendidik, mendo'akan saya dari buaian hingga kini, dan memberikan dukungan besar yang tak terhingga serta memberikan banyak motivasi, materil, yang tak terhingga sampai saya dapat menyelesaikan skripsi ini, dan Kakak saya Siti Marwati beserta suami Dedi Iryanto, ST, Rhendi, S.Sos.I, beserta istri, Ida Rosida, S. Pd, adik saya Hadi Azis, S. Kom, Ahmad Samsul Idris, Muhazirin, Abdul Rafi Mumtaz, Nizarroyan, sebagai penyemangat hidup saya untuk selalu dapat memberikan ide-ide terbaik dalam perjuangan hidup saya sampai dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Kepada sahabat saya Rudi Priyatna, SH, Bapak. H. Oman Suryaman, SH, Alfian Indra Praja, S.ip, yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan pengetahuan kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi penulis dengan baik.
9. Kepada rekan-rekan (sahabat) mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Angkatan 2007, khususnya saudara Missin Noer Daud dan Andri Budiman, SE, selaku ketua kelas dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam skripsi ini jauh dari kesempurnaan, masih adanya kekurangan dan kesalahan, karena penulis manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan kelafaan, untuk itu penulis mengharapkan saran dan masukan serta kritik yang sifatnya membangun dan menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat sesuai dengan tujuannya.

Bekasi, Agustus 2011

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran	6
1. Kerangka Teoritis.....	6
2. Kerangka Konseptual	10
3. Kerangka Pemikiran	26
E. Metode Penelitian	26
1. Tentang Metode Penelitian	26
2. Jenis Penelitian	27
3. Tahapan Penelitian	28
4. Teknik Pengumpulan Data	28
5. Analisa Data	28

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Agraria	30
B. Pengertian Hukum Tanah	31
C. Pengertian Pendaftaran Tanah Dan Pelaksanaannya	33
1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	33
2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	34
D. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	38
E. Tujuan Pendaftaran Tanah	39
F. Sistem Pendaftaran Tanah	41
G. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	43
H. Penyelenggaraan Pengukuran Tanah	48
I. Pelaksanaan Pengukuran Bidang Tanah	50

BAB III : PENELITIAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN

BEKASI

A. Kepastian Hukum Dalam Pengukuran Tanah	52
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh BPN Di Kabupaten Bekasi	52

BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN

A. Faktor Kebijakan Pemerintah Mengenai Kewajiban Perpajakan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	66
B. Faktor Masalah Biaya Pendaftaran Tanah Yang Relatif Mahal (Sesuai Dengan Yang Ditetapkan Dalam PP No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Diberlakukan Di Kantor Pemerintah)	67
C. SDM (Sumber Daya Manusia) Dan Peralatan Yang Terbatas	68

D. Kesadaran Hukum Masyarakat	68
E. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Yang Berlaku Di Indonesia Dengan Sistem Negatif	69
F. Upaya Penanggulangan Hambatan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	69
G. Upaya Penanggulangan Hambatan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Melalui Pengelolaan BPN	73
1. Upaya Penyuluhan Dan Sosialisasi Pendaftaran Tanah	73
2. PRONA Dan PRODA	74
3. Mengenai Pengenaan BPHTB	75
BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan	76
B. Saran-saran	78
DAFTAR PUSTAKA	80

