

**PERAN KEPALA DESA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH UNTUK
PERTAMA KALI DI DESA GEDUNG BATIN KECAMATAN
SUNGKAI UTARA KABUPATEN LAMPUNG UTARA**

(Skripsi)

Oleh:

Tauhid Turunan Syah



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRACT

ROLE OF HEADMAN IN THE LAND REGISTRATION PROCESS FOR THE FIRST TIME ON GEDUNG BATIN SUB-DISTRICT SUNGKAI UTARA DISTRICTS NORTH LAMPUNG

By:

TAUHID TURUNAN SYAH

Lack of awareness about the importance of land registration is still evident in the village of Batin Village, North Sungkai Subdistrict, North Lampung District. Every resident of his village still has not registered a lot of land or obtained a certificate of land. One of the efforts to increase the process of land registration refers to Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, as well as other government programs on land registration, such as Complete Systematic Land Registration.

The problems in this research are: (1) What is the role of the headman in the land registration process for the first time in the Gedung Batin Village, North Sungkai Sub-District, North Lampung Regency? (2) what factors are the obstacles to the role of the village head in the land registration process for the first time? This study uses a normative juridical approach and empirical jurisdiction with primary data and secondary data, where each data is obtained from library and field research. Data analysis is done qualitatively.

The results of this research indicate: the role of the headman in the land registration process for the first time, is to socialize the importance of land registration, check, provide legal ownership of land owned by residents such as SKT, Waris, sporadic and provide documents needed in the land registration process such as proof of PBB payments, minutes of village elders and PTSL minutes.

Keyword : Headman, North Lampung

ABSTRAK

PERAN KEPALA DESA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI DI DESA GEDUNG BATIN KECAMATAN SUNGKAI UTARA KABUPATEN LAMPUNG UTARA

Oleh

TAUHID TURUNAN SYAH

Kurangnya kesadaran mengenai pentingnya pendaftaran tanah masih jelas terlihat pada masyarakat Desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara. Dimana setiap warga desanya masih belum banyak yang mendaftarkan tanahnya atau memperoleh sertifikat tanah. Salah satu upaya untuk peningkatan dalam proses pendaftaran tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta program-program pemerintah yang lain mengenai pendaftaran tanah, seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah: (1) Bagaimanakah peran kepala desa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di Desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara kabupaten Lampung Utara ? (2) faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat terhadap peran kepala desa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali ?. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris dengan data primer dan data sekunder, dimana masing-masing data diperoleh dari penelitian kepustakaan dan lapangan. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan: peran kepala desa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, adalah mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah, memeriksa, memberikan legalitas kepemilikan tanah yang dimiliki warga seperti SKT, Surat Waris, surat Pernyataan Penguasaan fisik (sporadik) dan memberikan surat-surat yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah seperti bukti Pembayaran PBB, risalah tua-tua kampung dan risalah PTSL.

Kata Kunci : Kepala Desa, Lampung Utara

**PERAN KEPALA DESA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH UNTUK
PERTAMA KALI DI DESA GEDUNG BATIN KECAMATAN
SUNGKAI UTARA KABUPATEN LAMPUNG UTARA**

**Oleh:
Tauhid Turunan Syah**

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
Sarjana Hukum**

Pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

Judul Skripsi : **PERAN KEPALA DESA DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA
KALI PADA DESA GEDUNG BATIN
KECAMATAN SUNGKAI UTARA
KABUPATEN LAMPUNG UTARA**

Nama Mahasiswa : **Tauhid Turunan Syah**

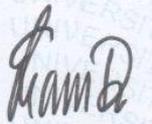
Nomor Pokok Mahasiswa : 1512011204

Bagian : Hukum Administrasi Negara

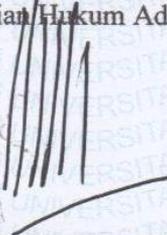
Fakultas : Hukum




Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP 19650622 199003 1 001


Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP 19731020 200501 2 002

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara


Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum.
NIP 19610805 198903 1 005

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

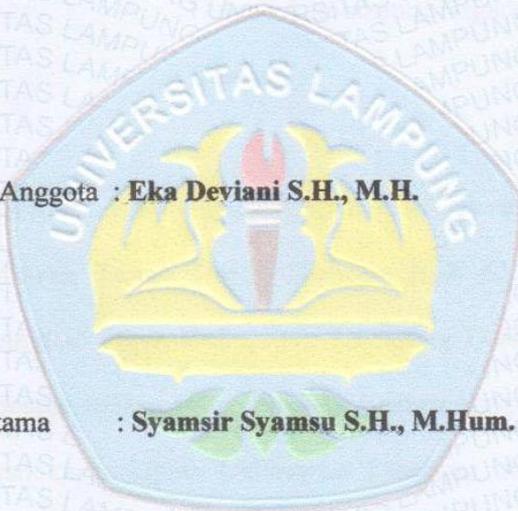
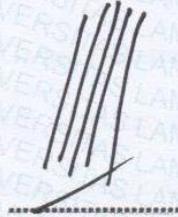
Ketua : **Dr. FX. Sumarja S.H., M.Hum.**



Sekretaris Anggota : **Eka Deviani S.H., M.H.**



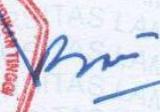
Penguji Utama : **Syamsir Syamsu S.H., M.Hum.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.
NIP 19600310 198703 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 15 Mei 2019

SURAT PERNYATAAN

Nama : Tauhid Turunan Syah
Nomor Induk Mahasiswa : 1512011204
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Peran Kepala Desa Dalam Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara”** adalah hasil karya saya sendiri. Semua tulisan yang tertuang didalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan hasil atau dibuat oleh orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku.

Bandar Lampung, Mei 2019



Tauhid Turunan Syah
1512011204

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Desa Gedung Batin, Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara pada tanggal 23 Desember 1995. Penulis merupakan anak ke 5 (lima) dari pasangan Bapak Almasir dan Ibu Umaidah. Penulis menyelesaikan pendidikan di SDN 1 Gedung Batin tahun 2008,

SMPN 3 Kota Negara pada tahun 2011, dan SMAN 1 Negara Ratu pada tahun 2014. Selanjutnya pada tahun 2015 penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Penerimaan Mahasiswa Perluasan Akses Pendidikan (PMPAP) dan mengambil minat Hukum Administrasi Negara. Selama menjadi mahasiswa Penulis juga Mendapatkan Beasiswa PPA. Penulis juga aktif dalam organisasi Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII).

Pada Tahun 2018 pada bulan Januari penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Pekon Tanjung Kecamatan Pumatang Sawa Kabupaten Tanggamus selama 40 (empat puluh) hari. Kemudian penulis melakukan penelitian skripsi berjudul “Peran Kepala Desa Dalam Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara” sebagai tugas akhir di minat Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTTO

*“Barang siapa yang mengenal dirinya, maka ia akan mengenal Tuhan nya.
Barang siapa yang mengenal Tuhan nya maka fana’ lah ia.”*

(Imam Al-Ghazali)

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sampai mereka sendiri yang mengubah apa-apa yang ada pada dirinya sendiri.”

(Ar-Ra’d: 11)

“Berangkatlah dengan tekad yang bulat, kerjakan dengan bersungguh-sungguh, lakukan dengan penuh keyakinan tanpa menghiraukan kata-kata orang yang menjatuhkanmu karna pibadimulah yang mampu mengendalikan dirimu.”

(Tauhid Turunan Syah)

“Aku mencari segala bentuk rejeki. Tetapi aku tidak menemui rejeki yang lebih baik dari pada sabar. Aku tidak peduli atas susah dan senangku. Karena aku tidak tahu manakah diantara keduanya itu yang lebih baik untukku”

(Umar Bin Khattab)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Semua yang telah kucapai adalah atas berkah dan rahmat Allah SWT dan Nabi besar Muhammad SAW serta doa dukungan masukan dari dosen pembimbing orang tua keluarga sahabat hingga selesai skripsi ini.

Dengan segala rasa syukur kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua orang tuaku, yang selalu mendoakanku, mengasihiku, mendukungku, menyemangatiku, dan sebagai motivator terbesar dalam hidupku.

Kakak-kakakku serta keluarga besar yang menjadi penyemangatku

Sahabat-sahabat dan teman-teman seperjuangku angkatan

'15

Almamater tercinta

SANWACANA

Segala puji dan syukur hanya milik Allah, dan hanya kepadanya penulis haturkan kehadiran Allah SWT. Atas segala nikmat, inayah, hidayah dan rahmatnya sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada jurusan Hukum Administrasi Negara (HAN). Skripsi ini berjudul **“Peran Kepala Desa Dalam Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara”**. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari peranan dan bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, ilmu pengetahuan, dan saran hingga skripsi ini dapat selesai.
2. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H, Selaku Dosen Pembimbing II dan juga sebagai sekretaris bagian Hukum Administrasi Negara, yang telah banyak memberikan pengarahan dan sumbangan pemikiran yang sungguh luar biasa serta kesabarannya dalam membimbing penulis selama penulisan skripsi ini.

3. Bapak Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembahas I sekaligus Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara, yang telah memberikan kritik dan masukan yang membangun terhadap skripsi ini.
4. Bapak Fathoni, S.H., M.H, selaku Dosen Pembahas II yang senantiasa memberikan waktu, masukan dan saran selama penulisan skripsi ini.
5. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M. Hum selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung
7. Bapak Iwan Satriawan, S.H., M.H, sebagai Dosen terimakasih atas masukan-masukan, motivasi yang selalu diberikan serta dukungan baik pemikiran maupun sumbangsih buku-buku bacaan yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan Skripsi Ini.
8. Seluruh dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi.
9. Teristimewa untuk kedua orang tuaku yang ku sayangi Ayahku Almasir dan Ibuku Umaidah yang selalu memberikan dukungan moril maupun materil, juga memberikan kasih sayang, nasehat, semangat dan Doa kepada penulis yang tak pernah terputus untuk kebahagiaan dan kesuksesanku.

Terimakasih atas segalanya semoga kelak dapat membahagiakan, membanggakan, dan menjadi anak yang berbakti bagi kalian, Aamiin.

10. Teristimewa pula kepada kakak-kakak ku, Okmalinda, Iswandi, Eva Royanti dan Iman Fauzi yang selalu memberikan semangat dan doa serta bantuan materil, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
11. Keluarga Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia Komisariat Universitas Lampung (PMII UNILA), terimakasih telah menjadi wadah silaturahmi, yang membentuk karakter serta pribadi yang lebih baik.
12. Sahabat-Sahabati PMII UNILA Rayon Hukum Angkatan 15: Falami, Kausar, Kharisma, Arya, Dedi, Diki Valda, Dauri, Febri, Azis Rahamat, M Azis R, Haris, Lela, Ardes, Ayu KW, Dona Sofia, Lisma, Riski Ramadanti, Laila, Khalimatus, Diah Puji, dan Tuti. Terimakasih untuk persahabatan selama ini semoga kita saling mendukung dan tetap berkontribusi serta menyemangati adek-adek generasi penerus kita, dalam Ikatan Alumni PMII Salam Pergerakan.
13. Saudara-saudariku KKN Pekon Tanjungan kecamatan Pematang Sawa, Syahri Abdul Rahman (Kordes), Gandi, Chindilia, Anggun Rama, Mala, dan meity Ona Arista, terima kasih atas 40 hari kebersamaan kita yang penuh kenangan, canda tawa, serta kebahagiaan, semoga persaudaraan kita akan tetap terjaga.

14. Rekan-rekan Fakultas Hukum angkatan 2015, khususnya jurusan Hukum Administrasi Negara.

15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan dan dukunganya.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan keilmuan bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya.

Bandar Lampung, Mei 2019

Penulis,

Tauhid Turunan Syah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

ABSTRAK

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

RIWAYAT HIDUP

MOTTO

PERSEMBAHAN

SANWACANA

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat atau Kegunaan Penelitian.....	6
1.4.1 Manfaat atau Kegunaan Teoritis	6
1.4.2 Manfaat atau Kegunaan Praktis	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah dan Hak Atas Tanah	8
2.1.1 Pengertian Tanah.....	8
2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah	9
2.2 Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	9
2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	9
2.2.2 Asas-asas Pendaftaran Tanah	12
2.2.3 Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	13
2.2.4 Obyek Pendaftaran Tanah	16
2.2.5 Sistem Pendaftaran Tanah	20
2.2.6 Sistem Publikasi	22
2.2.7 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	24
2.2.8 Bagan Alir Proses Konversi Dan Penegasan Hak	25
2.2.9 Prosedur Pendaftaran Tanah	26
2.2.10 Lembaga Penyelenggara Pendaftaran Tanah	32
2.3 Desa dan Kepala Desa.....	34
2.3.1 Pengertian Desa.....	34
2.3.2 Kepala Desa	35

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah.....	37
3.2 Sumber Data dan Jenis Data	38
3.2.1 Data Primer	38
3.2.2 Data Sekunder	38
3.3 Metode Pengumpulan Data	40
3.4 Pengolahan Data.....	41
3.5 Analisis Data	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Tentang Desa Gedung Batin, Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara.	42
4.1.1 Keadaan Geografis Desa Gedung Batin.....	42
4.1.2 Penggunaan Tanah Desa Gedung Batin	43
4.1.3 Kepala Keluarga Yang Sudah Memiliki Sertifikat Tanah	43
4.1.4 Keadaan Sosial Desa Gedung Batin	43
4.2 Organisasi Pemerintahan Desa Gedung Batin	47
4.3 Peran Kepala Desa Dalam Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali Di Desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara.....	48
4.3.1 Peran Kepala Desa Dalam Pendaftaran Tanah Bebas Hak Adat	48
4.3.2 Peran Kepala Desa Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Tanah Negara	53
4.3.3 Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	57
4.4 Faktor-Faktor Penghambat Terhadap Peran Kepala Desa Dalam Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Desa Gedung Batin Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara	60

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	62
5.2 Saran.....	63

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel

1. Perkembangan Kependudukan Desa Gedung Batin pada
Tahun 2017-2018 berdasarkan jenis kelamin44
2. Jumlah Kepala Keluarga pada Desa Gedung Batin Tahun 2017-2018.....44
3. Mata Pencaharian Pokok Masyarakat Desa Gedung Batin45
4. Penduduk Berdasarkan Asal/suku di Desa Gedung Batin46

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Bumi, air dan ruang angkasa demikian juga segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disingkat sebagai (UUPA) adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah telah diberi batasan resmi pada Pasal 4 ayat (1) UUPA. Pasal itu menyebutkan, atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana tertuang dalam pasal 2, ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, maka jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis tanah adalah permukaan bumi dengan ukuran panjang dan lebar, termasuk bagian tubuh bumi, serta ruang di atasnya, sampai batas tertentu yang langsung berhubungan dengan penggunaan.¹

Di dalam konversi hak atas tanah atau pembuktian hak lama menurut AP. Parlindungan konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA,² yakni kegiatan penyesuaian (bukan memperbaharui) hak-hak lama menjadi hak-hak baru yang dikenal dalam UUPA, baik hak itu bersifat publik maupun hak privat, yang dimiliki oleh seseorang dan / badan hukum privat atau publik.

Penggunaan hak-hak atas tanah lama biasanya mempunyai alat bukti berupa:

- a. Akta pemindahan hak dibawah tangan disertai kesaksian Kepala Adat/Kelurahan yang dibuat sebelum tanggal 8 Juli 1997.
- b. Akta pemindahan hak dibawah tangan maupun yang dibuat PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau sudah dibukukan, tetapi belum diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan.
- c. Petuk pajak bumi/*landrent*, *girik*, *pipil*, *kekitir*, dan *verponding* Indonesia sebelum berlakunya UUPA.
- d. Menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan

¹FX. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Bandar Lampung: Indepth Publishing, 2012, hlm. 14.

² AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 1.

pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih, apabila tidak mempunyai alat bukti lengkap, bisa diperoleh dengan keterangan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi atau Kepala Adat yang tinggal di lingkungan setempat.

Di desa Gedung Batin, Kecamatan Sungkai Utara, Kabupaten Lampung Utara masih banyak pemilik tanah yang belum mempunyai sertifikat hak atas tanah. Masyarakat masih berpegang pada hak-hak lama atau berpegang pada hukum adat yang berlaku. Pada saat itu jual-beli maupun Pembuktian hak milik dilakukan dihadapan Kepala Desa atau disaksikan Ketua Adat. Pembuktian hak hanya dengan suatu kepercayaan dari pihak-pihak yang terlibat, tidak ada kejelasan mengenai siapa pengelolanya, berapa luas tanah adat yang boleh dikelolanya, bagaimana cara mengelolanya, dan sebagainya, sehingga tidak ada kepastian hukum yang jelas dan mengikat.

Adapun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah membuka peluang baru kepada masyarakat di bidang pendaftaran tanah yakni merupakan salah satu upaya pemerintah dalam rangka melakukan *Cadastral reform* atau reformasi di bidang pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang belum terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah pertama kali meliputi dua cara yaitu sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah sporadik adalah pendaftaran yang dilakukan secara individu

atau kelompok, untuk melakukan pendaftaran tanah mengenai satu atau beberapa objek di suatu wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan 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.³

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur penguasaan, kepemilikan, peruntukan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁴

Pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat adalah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, namun tidak semua bisa mengetahui cara dan langkah awal dalam proses pendaftaran tanah. Apa sebenarnya yang menjadi kendala yang dihadapi masyarakat sehingga masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya.

³FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010, hlm. 20.

⁴Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 59.

Dalam proses mendaftarkan tanah untuk pertama kali tentu di perlukan peran penting Kepala Desa. Mengingat masyarakat banyak yang tidak punya alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disingkat (PP 24/1997) jo Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24/1997 selanjutnya disingkat (PMA 3/1997). Sehingga untuk mendapatkan bukti awal penguasaan tanah diperlukan peran Kepala Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan (3) PP 24/1997 jo Pasal 76 ayat (2) dan (3) PMA 3/1997, jo Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan latar belakang diatas maka perlu dilakukan penelitian lebih dalam terhadap peran kepala desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Gedung Batin dengan judul : “Peran Kepala Desa Dalam Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Desa Gedung Batin, Kecamatan Sungkai Utara, Kabupaten Lampung Utara”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di tulis diatas maka perumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah peran Kepala Desa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara?
- b. Faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat terhadap peran Kepala Desa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui peran Kepala Desa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di Desa Gedung Batin Kecamatan Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara.

1.4 Manfaat atau Kegunaan Penelitian

1.4.1 Manfaat atau Kegunaan Teoritis

- a. Dalam proses pendaftaran tanah di Desa Gedung Batin. Penelitian diharapkan dapat memeberikan kontribusi perkembangan ilmu hukum khususnya dibidang hukum agraria.
- b. Memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam mengenai peran kepala desa didalam proses pendaftaran tanah di Desa Gedung Batin.

- c. Memperoleh pengetahuan tentang solusi yang diberikan Kepala Desa ketika terjadi hambatan-hambatan

1.4.2 Manfaat atau Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan bagi masyarakat luas, mengenai pendaftaran tanah dan peran kepala desa didalam proses pendaftaran tanah.
- b. Sebagai salah satu syarat penulis untuk meraih gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah dan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian mengenai tanah yaitu, *permukaan bumi* atau *lapisan bumi yang diatas sekali*. Menurut Ahli dari pandangan ilmu Teknik Sipil, tanah adalah himpunan mineral, bahan organik dan endapan-endapan yang relative lepas (*loose*) yang terletak di atas batu dasar (*bedrock*) (Hardiyatmo,1992).

Tanah merupakan lapisan permukaan bumi yang secara fungsional sebagai tempat tumbuh kembang kehidupan yang bergantung padanya. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi, Tanah telah diberi batasan resmi pada Pasal 4 ayat (1) UUPA. Pasal itu menyebutkan, atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana tertuang dalam Pasal 2, ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum. secara yuridis tanah adalah permukaan bumi, termasuk bagian tubuh bumi, serta ruang diatasnya, sampai batas tertentu yang langsung berhubungan dengan penggunaan.

2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas permukaan bumi juga disebut hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai atas negara atas tanah, hak atas tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum serta kewenangan yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat yang dimilikinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁵

2.2 Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu bentuk mewujudkan kepastian hukum atas bidang tanah yang menjadi hak milik ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti membicarakan salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas; Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, penyajian data bidang-bidang tanah tertentu, penyajian data yuridis tertentu, penerbitan surat tanda bukti haknya, dan

⁵ Urif Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana prenadamedia, 2010, hlm. 82.

pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses atau diolah, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶ Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan. pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada kantor pertanahan. Adapun hal yang menyebabkan terjadinya suatu pemeliharaan atau pemulihan data apabila terjadi:

- a) Peralihan hak, bisa disebabkan karna terjadi jual beli tanah, hibah, atau pun tanah diwakafkan.

⁶ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012, hlm.7.

- b) Hapusnya tanah, misalkan disebabkan karena terjadinya suatu bencana contohnya tanah longsor.
- c) Pembebanan Hak Tanggungan, misalnya tanah yang dijaminkan kepada Bank atau digadaikan untuk meminjam uang.

Adapun pendaftaran tanah untuk pertama kali yang digunakan dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia terdapat pada PP No. 24 Tahun 1997 dikenal dua cara yakni:⁷

1. Pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik dijelaskan pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh instansi pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja dalam jangka waktu panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau kepala BPN dan pendaftaran tanah sporadik dilakukan oleh perorangan maupun massal terhadap tanah yang sudah terdaftar maupun belum

⁷ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media, 2010, hlm. 26-27.

terdaftar, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

2.2.2 Asas-asas Pendaftaran Tanah

Untuk mempermudah setiap warga negara Indonesia untuk melakukan pendaftaran atas tanah, pemerintah menetapkan asas-asas pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana yang diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa: *“Pendaftaran tanah dilaksanakn berdasarkan asas sederhana, terjangkau, mutakhir, dan terbuka”*

Asas-asas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dijelaskan dibawah ini sebagai berikut:⁸

1. Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman, dimaksudkan untuk mewujudkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau, dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memephatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir, dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti

⁸ *Ibid.*, hlm.23.

kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

5. Asas terbuka, dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan mengenai data mengenai pertanahan yang benar setiap saat.

2.2.3 Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu *rechtskadaster* atau *legal kadastre*). Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 adalah:⁹

- a. 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya di perintahkan oleh pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas

⁹ FX. Sumarja, *Op.cit.*, 2010, hlm. 23-25.

tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggunga, yang masing-masing sudah di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. Tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan, maka data tersebut bersifat terbuka untuk umum.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib di daftar.

Manfaat dari pendaftaran tanah:

1. Manfat bagi pemegang hak;

- a. Memberikan rasa aman, diperolehnya sertifikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah yang dimilikinya.
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya, apabila dikemudian hari ada pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, dengan adanya sertifikat memudahkan dalam peralihan hak dibandingkan yang belum bersertifikat
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi, dengan adanya sertifikat lazimnya taksiran harga relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum mempunyai sertifikat.
 - e. Dapat dijadikan sebagai jaminan hutang apabila pemegang hak memerlukan uang atau terbentur masalah dan sertifikat bisa menjadi jaminannya.
 - f. Memudahkan dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, supaya lancar dan tidak keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah;
- a. Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - b. Meperlancar suatu kegiatan pemerintah di segala hal yang bertakaitan dengan bidang pertanahan dalam pembangunan.
 - c. Menimalisir kemungkinan terjadinya sengketa dibidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Memberikan manfaat bagi calon pembeli atau kreditor;

Bagi calon pembeli tentunya mempermudah untuk melihat keterangan mengenai data fisik maupun yuridis, yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

2.2.4 Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk bangunan tidak wajib di daftar:

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, Objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA).

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat di perpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA).

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling

¹⁰ Urif Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010, hlm. 25-30.

lama 30 tahun dan dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

Dari asal tanah, Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat di perpanjang, tetapi dapat di perbarui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

4. Hak Pakai.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 ayat (1) UUPA).

5. Tanah Hak Pengelolaan.

Hak pengelolaan menurut pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999, adalah hak menguasai

dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian di limpahkan kepada pemegangnya.

Secara lebih lengkap, pengertian hak pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

6. Tanah Wakaf.

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu pewakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semua merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No.16 Tahun 1985).

8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996).

9. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah oleh karenanya diatas tanah negara tidak diterbitkan sertifikat.

2.2.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah sangat digantungkan kepada sistem yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 Bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta di terbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang di daftar.

Hak atas tanah, Hak pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatanya apada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar. Menurut Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan di terbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.¹¹

Ada beberapa sistem pendaftaran tanah yang digunakan:¹²

- a. Sistem Pendaftaran Hak (*registration of title*)

¹¹ FX. Sumarja, *Op.cit.*, 2010, hlm. 26.

¹² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013, hlm. 114.

Dalam sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya harus dengan hak yang dibuktikan dengan suatu akta, dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan.

b. Sistem Pendaftaran Akta (*registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran tanah memperlakukan: apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis serta benda bukti haknya. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Sikap dari PPT dalam sistem pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

c. Sistem Torren (Torren Act)

Oleh karena sistem pendaftaran hak dan akta ini memiliki kekurangan-kekurangan antara lain lamanya untuk memperoleh data yuridis yaitu harus dengan melakukan "title search", maka diciptakan sistem pendaftaran tanah yang baru yang lebih sederhana dan dimungkinkan orang memperoleh keterangan-keterangan dengan cara yang mudah. Sistem pendaftaran tanah ini dikenal dengan nama registration of title atau lebih dikenal dengan sistem Torrens. Dalam sistem ini bukan aktanya yang didaftar tetapi hak-hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Berbeda dengan sistem pendaftaran akta, sistem PPT lebih aktif.

Ada beberapa keunggulan dari *the real property act* atau sistem Torrens, yaitu:¹³

¹³ *Ibid.*, hlm. 115.

1. Adanya kepastian mengenai hak seseorang.
2. Uraian mengenai pendaftaran singkat dan jelas.
3. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya.
4. Mengeliminasi adanya aksi penipuan.
5. Hak-hak milik atas tanah ditibngkatkan nilai dan kepatitan hukumnya.
6. Mengurangi proses-proses yang tidak perlu.

Menurut Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak dapat diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan cara penipuan.¹⁴

2.2.6 Sistem Publikasi

Dalam sistem publikasi dikenal 2 (dua) sistem, sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

a. Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem publikasi positif, apabila subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, hanya mempunyai kekuatan yang positif dan tidak dapat dibantah lagi. Pengertian positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan sebenar-benarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan ini pemerintah meneliti kebenaran data dan keabsahan tiap akta

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 116.

yang diajukan untuk di daftar sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa di ganggu gugat.¹⁵

b. Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.¹⁶

¹⁵ Y.W. Sanindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaruan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta: Bina Aksara, 1988, hlm. 137.

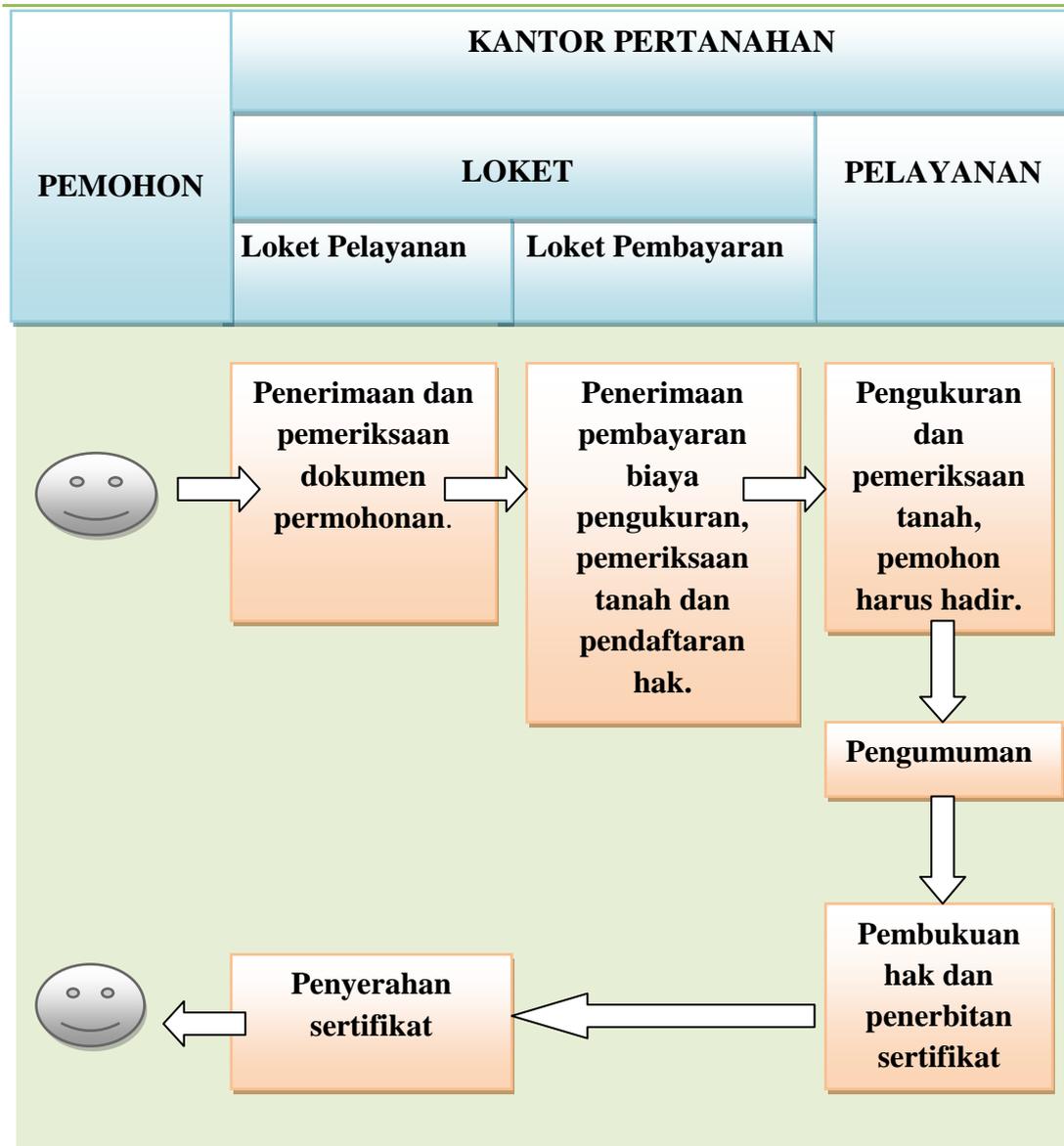
¹⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 477.

2.2.7 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan yang sudah ditetapkan, yaitu:

1. UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960)
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. PMA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2.2.8 Bagan Alir Proses Konversi Dan Penegasan Hak



2.2.9 Prosedur Pendaftaran Tanah

Prosedur pengurusan hak atas tanah baru untuk keperluan pendaftaran tanah harus dibuktikan:¹⁷

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atau tanah milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
 - Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- d. Hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Untuk pembuktian hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan yang bersangkutan kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi/kepala kantor pertanahan dianggap cukup untuk mendaftar hak. Bukti-bukti tersebut dapat berupa sesuai ketentuan (Pasal 24 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997) yaitu:

- a. Grosee akta hak eingendom yang dibubuhi catatan tentang konversi menjadi hak milik.

¹⁷ Samun Ismaya, *Op.cit.*, 2013, hlm. 106-108.

- b. Grosee hak eingendom yang dibuat sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
- c. Surat tanda bukti hak milik yang di terbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA 9/1959
- e. Surat keputusan pemberian hak (SKPH) dari pejabat yang berwenang yang disertai kewenangan untuk mendaftar, tetapi telah terpenuhi kewajiban yang harus di penuhi.
- f. Akta pemindahan hak dibawah tangan disertai kesaksian Kepala Adat/Kelurahan yang dibuat sebelum tanggal 8 juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Akta pemindahan hak dibawah tangan maupun yang dibuat PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau sudah dibukukan, tetapi belum diikuti dengan pendaftaranya pada kantor pertanahan.
- h. Akta ikrar wakaf, surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dimulai berlakunya PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang tanahnya belum dibukukan atau sudah dibukukan, tetapi belum didaftar pada kantor pertanahan.
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah sebagai pengganti tanah yang diambil Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- k. Petuk pajak bumi/*landrente*, *girik*, *pipil*, *kekitir*, dan *verponding* Indonesia sebelum berlakunya UUPA.

- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan PBB.
- m. Lain-lain bentuk alat bukti tertulis dengan nama apapun sebagaimana dimaksud dalam pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan konversi UUPA.

Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti-bukti kepemilikan seperti tersebut diatas, maka pembukuan haknya dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik oleh pemohon dan pendahulu-pendahulunya, dengan persyaratan sebagai berikut sesuai (Pasal 24 ayat (2) PP No. Tahun 1997) yakni syarat yang harus dipenuhi adalah:

- a. Penguasaan dan bangunan telah dilakukan secara nyata dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut.
- b. Kenyataan diatas tidak diganggu gugat oleh masyarakat hukum, adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
- c. Kenyataan tersebut diperkuatoleh kesaksiaan orang-orang yang dapat dipercaya.
- d. Kebenara-kebenaran tersebut diatas telah diteliti.
- e. Keputusan terhadap hal tersebut dituangkan dalam keputusan pengakuan hak oleh panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Keterangan selanjutnya dijelaskan pada Pasal 76 PMA No. 3/1997 tentang pelaksanaan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁸

- (1) Permohonan harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

¹⁸Lihat Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Orsonnantie (S. 1834-27), Yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Orsonnantie (S. 1834-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- f. Petuk Pajak Bumi/ Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesiasebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibuktikan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dimulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibuktikan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
 - l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- (2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dengan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
- (3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka pemohon tersebut harus disertai dengan:

- a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 1. Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 2. Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 3. Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/atau kelurahan yang bersangkutan;
 4. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 5. Bahwa apabila pernyataan tersebut menurut hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. Keterangan dari Kepala Desa/ Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat dalam pernyataan diatas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.
- c. Berdasarkan surat edaran Kepala BPN No. 9/SE/VI/2013, jo Surat Menteri ATR/Kepala BPN No.1756/15.1/IV/2016, jo Permen

ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2.2.10 Lembaga Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Penyelenggara pendaftaran tanah ialah Badan Pertanahan Nasional sedangkan pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain:¹⁹

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ialah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Peran PPAIW dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.

c. Pejabat dari Kantor Lelang

Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun.

¹⁹Urif Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2012, hlm. 298.

d. Panitia Ajudikasi

Peran Panitia Ajudikasi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Ajudikasi ialah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Panitia Ajudikasi yang terdiri atas:

- a. Seorang ketua panitia merangkap menjadi anggota yang dijabat oleh seorang pegawai dari kantor pertanahan.
- b. Anggota panitia adjudikasi yang terdiri atas:
 1. Seorang pegawai dari kantor pertanahan yang mempunyai pengetahuan dan kemampuan dibidang pendaftaran tanah.
 2. Seorang pegawai dari kantor pertanahn yang mempunyai pengetahuan dan kemampuan dibidang hak-hak atas tanah.
 3. Kepala desa/kelurahan dan seorang pamong desa/kelurahan yang ditunjuk.

Keanggotaan panitia tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah tanah diwilayah desa/kelurahan. Ketentuan ini mungkin mengikut sertakan ketua adat yang mungkin mengetahui riwayat atau status kepemilikan bidang-bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran.

2.3 Desa dan Kepala Desa

2.3.1 Pengertian Desa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia desa mempunyai arti yaitu kesatuan wilayah yang dihuni oleh sejumlah keluarga yang mempunyai sistem pemerintahan sendiri (dikepalai oleh seorang kepala desa).

Menurut ahli yang dikutip oleh R. Bintaro (1883:1) Desa adalah suatu tempat yang terutama untuk tempat tinggal dan bahkan terutama sebagai pusat perdagangan. Desa-desa itu disusun sebagian besar oleh rumah-rumah pertanian dan dihubungkan dengan bangunan tambahan (finch,1957).²⁰

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, menyatakan bahwa Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pengertian desa juga terdapat dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang yang berlaku.

²⁰ Dilahur, "Geografi Desa Dan Pengertian Desa", Jurnal Forum Geografi, No.14 dan 15 Th. VIII/ Juli dan Desember, 1994, Hlm. 125.

Undang-Undang mengakui adanya otonomi yang dimiliki oleh desa dapat diberikan penugasan ataupun pendelegasian dari pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah untuk mengurus urusan pemerintahannya. Dengan demikian urusan pemerintah yang menjadi kewenangan desa mencakup urusan pemerintahan yang sudah ada berdasarkan hak-hak usul desa urusan yang menjadi kewenangan Kabupaten/Kota yang diserahkan kepada desa, tugas pembantu dari pemerintahan pusat dan pemerintahan Daerah, urusan pemerintahan lainnya yang oleh pengaturan perundang-undangan yang diserahkan kepada desa.

2.3.2 Kepala Desa

Kepala Desa bertugas menyelenggarakan Pemerintahan Desa, melaksanakan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa.

Dalam melaksanakan tugasnya, wewenang kepala desa sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014, yaitu:

- a. Memimpin, penyelenggaraan Pemerintahan Desa;
- b. mengangkat dan memberhentikan perangkat Desa;
- c. memegang kekuasaan dan pengelolaan Keuangan dan Aset Desa;
- d. menetapkan Peraturan Desa;
- e. menetapkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
- f. membina kehidupan masyarakat Desa;
- g. membina ketentraman dan ketertiban masyarakat Desa;
- h. membina dan meningkatkan perekonomian Desa serta mengintegrasikan agar mencapai perekonomian skala produktif untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat Desa

- i. mengembangkan sumber pendapatan Desa
- j. mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagai kekayaan Negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa;
- k. mengembangkan kehidupan sosial budaya masyarakat Desa;
- l. memanfaatkan teknologi tepat guna;
- m. mengoordinasikan Pembangunan Desa secara partisipatif;
- n. mewakili Desa didalam dan diluar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
dan
- o. melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.²¹ Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Pendekatan Normatif

Pendekatan Normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama, menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum.²²

2. Pendekatan Empiris

Pendekatan Empiris dilakukan untuk mempelajari hukum dan kenyataan yang ada di lapangan, berdasarkan fakta yang ada.

Penelitian hukum normatif empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau

²¹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2002. Hlm. 1.

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditia Bakti, 2004. Hlm. 135.

kontrak) secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²³

Penggunaan kedua macam pendekatan tersebut dimaksudkan untuk memperoleh gambaran dan pemahaman yang jelas dan benar terhadap permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian guna penulisan skripsi ini.

3.2 Sumber Data dan Jenis Data

Sumber data penelitian ini berasal dari data lapangan dan data kepustakaan. Sedangkan jenis data terdiri atas data primer dan data skunder.

3.2.1 Data Primer

Data primer adalah data yang diroleh penulis dari hasil studi dan penelitian dilapangan. Data primer ini akan diambil dari hasil wawancara yang dilakukan kepada: Masyarakat, Kepala Desa dan Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Lampung Utara untuk mencari masuka-masukan, saran-saran dan tanggapan, mengenai peranan kepala desa terhadap proses pendaftaran tanah untuk pertama kali pada Desa Gedung Batin, Kecamatan Sungkai Utara, Kabupaten Lampung Utara.

3.2.2 Data Skunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penbelitian kepustakaan, data sekunder di peroleh dengan mempelajari dan mengkaji literatur-literatur, dan perundang-undangan. Data skunder ini menghasilkan bahan huikum sekunder.²⁴

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka, terdiri dari:

²³ *Ibid.*, hlm. 134.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 122.

1. Bahan Hukum Primer yaitu, hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya, antara lain:
 - a. Undang-Undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.
 - b. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. PMA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Surat Edaran Kepala BPN No. 9 / SE / VI / 2013 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat.
 - e. Surat Menteri ATR/ Kepala BPN No. 1756 / 15.1. / IV / 2016 Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat.
 - f. Permen ATR/Kepala BPN No.6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti literatur-literatur, makalah-makalah dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.
3. Bahan Hukum Tersier, seperti kamus-kamus yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan, dengan studi pustaka dan studi lapangan.

1. Studi Pustaka

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari, menelaah, mencatat serta mengutip berbagai literatur, dokumen-dokumen, Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bahasan dan ruang lingkup penelitian ini.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan melalui wawancara dengan responden yang telah direncanakan sebelumnya. Metode yang dipakai adalah pengamatan langsung dilapangan serta mengajukan pertanyaan yang disusun secara teratur dan mengarah pada jawabanya permasalahan dalam penulisan skripsi ini. Adapun para narasumber yang akan diwawancarai adalah:Syahmir, Riduan, M. Tamin dan Rustam Efendi sebagai masyarakat, Toto Sunarto sebagai Sekertaris Desa Gedung Batin, dan Aditia Ilham D sebagai Analisis Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di BPN Kabupaten Lampung Utara.

3.4 Pengolahan Data

Tahapan pengolahan data dalam penelitian ini meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. Identifikasi data, yaitu mencari data yang diperoleh untuk disesuaikan dengan pembahasan yang akan dilakukan menelaah peraturan, buku atau artikel yang berkaitan dengan judul dan permasalahan.
- b. Klasifikasi data, yaitu hasil identifikasi data yang selanjutnya diklasifikasi atau dikelompokkan sehingga diperoleh data yang benar-benar objektif.
- c. Penyusunan data, yaitu menyusun data menurut sistematika yang telah ditetapkan dalam penelitian sehingga memudahkan peneliti dalam menginterpretasikan data.

3.5 Analisis Data

Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada maka data tersebut perlu dianalisis. Pada penelitian ini data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang dihasilkan dari penelitian lapangan kedalam bentuk penjelasan dengan cara sistematis sehingga memiliki arti dan dapat dirangkum guna pembahasan pada bab-bab selanjutnya.²⁵

²⁵ *Ibid.*, hlm. 153.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Peran kepala desa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali pada desa gedung batin yaitu: Kepala desa sangat mempunyai peran didalamnya membina kehidupan masyarakat desa dalam memberikan arahan tentang pentingnya pendaftaran tanah dan surat bukti pemilikan hak atas tanah berupa sertifikat. Kepala desa menjadi salah satu panitia adjudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, dan juga seseorang yang bisa mengetahui seluk beluk desanya, sebagai salah satu petua adat, memberikan cap legalitas atas keabsahan kepemilikan tanah, membantu menyelesaikan perselisihan jika ada antar warga yang berselisih mengenai tanah dan memberikan surat-surat yang perlu diajukan untuk pembuatan sertifikat tanah dan membantu masyarakat dalam mendaftarkan tanah.
- 2) Paktor penghambat dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering kali terjadi adalah datang dari warga itu sendiri dan pelaksanaan teknis dari proses pengukuran tanah antara lain: Ketinggalan informasi, kesadaran tentang pentingnya sertifikat tanah masih kurang, masih meyakini bukti-bukti lama itu kuat, masalah biaya pendaftaran tanah yang mahal, Prosesdur yang

dianggap terlalu berbeli-belit dan masyarakat disibukan dengan pekerjaan sehingga tidak terpikirkan untuk memikirkan tentang pendaftaran tanah. Hambatan dari teknis pelaksanaan pendaftaran Tanah, menuju lokasi yang menjadi objek pengukuran contohnya: Cuaca buruk, serta tanah yang berada di pegunungan dan itu sangat menyulitkan bagi petugas untuk melaksanakan pekerjaan pengukuran terhadap bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah. semak belukar yang mengganggu pengukuran, perbedaan kontur tanah yang diukur.

5.2 Saran

- 1.) Kepala desa harus lebih berperan dalam mensosialisasikan atau memberi penyuluhan secara rutin tentang guna atau pentingnya mendaftarkan tanah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya mendaftarkan tanah, penyuluhan secara rutin sangat penting guna meningkatkan pengetahuan masyarakat dan tidak ketinggalan informasi.
- 2.) Pihak dari Badan Pertanahan Nasional diharapkan berupaya memastikan ditiap daerah tidak ketinggalan informasi mengenai program-program pertanahan dan dari segi teknis di harapkan mempunyai alat yang cukup untuk mengatasi hambatan yang kemungkinan ada dilapangan pada saat melakukan teknis-teknis pengukuran bidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amal, Bakhrul. 2017. *Hukum Tanah Nasional Sejarah, Politik, dan Perkembangannya*. Jakarta: Thafa Media
- Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Djambatan
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- _____. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Parlindungan. AP. 1994. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju
- Purnamasari, Irma Devita. 2010. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa
- Ratih, Adiana, dkk. 2017. *Modul Diklat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tingkat II Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis*, Bogor: BPN
- Santoso, Urip. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia
- _____. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia
- _____. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media
- Soekanto, Soerjono. 2004. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers

Suando, Ery, dkk. 2017. *Diklat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tingkat II Penetapan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah*. Bogor: BPN

Sumarja, FX. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung

———. 2012. *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*. Bandar Lampung: Indepth Publishing

Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika

Sutedi, Andrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika

Tehupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses

Widiyanti, Ninik dan Y.W. Sanindhia. 1988. *Pembaruan Hukum Agraria*. Jakarta: Bina Aksara

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PMA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Kepala BPN No. 9 / SE / VI / 2013 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat.

Surat Menteri ATR/ Kepala BPN No. 1756 / 15.1. / IV / 2016 Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat.

PMA/Kepala BPN No.6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.