PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI YANG DILAKUKAN MASYARAKAT DESA PEMATANG TUJUH KECAMATAN RASAU JAYA DIKANTOR KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUBURAYA

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-1

OLEH:

MASHILA ANNISA
NIM. A1011181169

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI YANG DILAKUKAN MASYARAKAT DESA PEMATANG TUJUH KECAMATAN RASAU JAYA DIKANTOR KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUBURAYA

Naskah Publikasi

Penelitian Program Sarjana Program Studi Hukum

***Diajukan* O l e h:**

MASHILA ANNISA
NIM A1011181169

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI YANG DILAKUKAN MASYARAKAT DESA PEMATANG TUJUH KECAMATAN RASAU JAYA DIKANTOR KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUBURAYA

Tanggung Jawab Yuridis Materiil Pada :

MASHILA ANNISA
NIM A1011181169

Disetujui Oleh :

Pembimbing I :	Pembimbing II :
Agus, SH,MH	**Lolita, SH, MH**
NIP. 196008211987031001	**NIP. 197206052009122001**

Mengetahui
Dekan

Dr. HJ. SRI ISMAWATI, SH. M.Hum
NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus : 22 Mei 2025

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK

TIM PENGUJI

Jabatan	Nama	Gol	Tanda Tangan
Ketua	**Agus, S.H.,M.H.** NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I /III/d	
Sekretaris	**Lolita, S.H., M.H.** NIP. 197206052009122001	Penata / III/c	
Penguji I	**Chandra Maharani, S.H, M.H.** NIP. 196909301996032001	Penata Tingkat I /III/d	
Penguji II	**Marnita, S.HI, M.H.** NIP. 198603272019032018	Penata Muda Tk I/ III/b	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum
Universitas Tanjungpura Pontianak

Nomor : 1786/UN22.1/DT.00.10/2025

Tanggal : 15 Mei 2025

PERNYATAAN

Dengan ini Saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalamnaskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, Juli 2025

Yang Menyatakan

MASHILA ANNISA
NIM. A1011181169

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T., karena atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul: "PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI YANG DILAKUKAN MASYARAKAT DESA PEMATANG TUJUH KECAMATAN RASAU JAYA DIKANTOR KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUBURAYA".

Dalam penyusunan Skripsi ini hingga selesai tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr, H. Garuda Wiko, S.H.M.Si, FCB.Arb, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Hj. Sri Ismawati, S.H. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
3. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H.M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Ibu Dr. Evi Purwanti, SH., L.LM., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
5. Bapak Agus, S.H.,M.H., selaku Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini, sekalisgus Ketua PKBH Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak

6. Ibu Lolita, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini, sekaligus juga Ketua Laboratorium Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
7. Ibu Chandra Maharani, S.H, M.H., selaku Penguji I dalam penulisan skripsi ini.
8. Ibu Marnita, S.HI, M.H., selaku Dosen Penguji II dalam penulisan skripsi ini.
9. Bapak Alfonsus Hendri Soa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
10. Seluruh Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura
11. Terimakasih juga saya ucapkan kepada yang sudah mendukung penuh hingga sampai saya selesai.
12. Rekan-rekan mahasiswa senasib dan seperjuangan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
13. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Terima kasih juga tidak lupa penulis ucapkan kepada Kedua Orang tua, Saudara-Saudara, yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk dapat menempuh pendidikan di fakultas hukum dan menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati, bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan yang disebabkan oleh keterbatasan ilmu,tenaga, dana, dan sumber lainnya. Oleh karenanya dengan segala kerendahan hati peneliti

mengharapkan kritik dan saran yang konsumtif dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum Agraria.

Pontianak, Juli 2025

Peneliti

MASHILA ANNISA
NIM. A1011181169

ABSTRAK

Pendaftaran tanah di Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya masih minim dan hanya beberapa tanah yang mempunyai sertifikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya, dan sebanyak 782 penduduk yang tidak membuat sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kuburaya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya yang mana menurut sumber data yang diperoleh, luas wilayah Kelurahan Tambelan Sampit 2.380 KM^2. Merumuskan suatu masalah Faktor apa yang menyebabkan pemilik tanah di Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya belum melakukan pendaftaran hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian empiris dengan pendekatan deskriptif analisis yaitu dengan menggambarkan keadaan yang sebenarnya terjadi pada saat penelitian ini dilakukan, kemudian menganalisis fakta dan data tersebut untuk memperoleh kesimpulan yang akhir. Hasil penelitian bahwa Implementasi Pendaftaran Tanah Masyarakat Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya. Sebagian besar belum mendaftarkan tanah yang telah dikuasai dan tidak memiliki sertifikat sebagai bukti pemegang hak. Faktor yang menjadi penyebab belum mendaftarkan tanah di Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya adalah dikarenakan tidak mengetahui cara pendaftaran hak atas tanah, faktor ekonomi, data yang belum lengkap.

Dalam penelitian ini dilakukan karena masih banyak bidang tanah yang belum didaftarkan oleh masyarakat Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya merupakan hal yang tidak boleh diabaikan. Hak atas tanah yang dimiliki berupa hak milik atas tanah adat yang dimiliki secara turun menurun yang diakui masyarakat maupun pemerintah dan mempunyai kekuatan hukum adat, namun tidak memiliki sertifikat dan tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya. Pendidikan merupakan hal yang sangat penting bagi masyarakat dan mempengaruhi pola pikir suatu masyarakat sehingga banyak masyarakat berpendidikan rendah salah satu faktor penyebab tidak didaftarkan tanah miliknya. Akibat yang ditimbulkan dengan belum didaftarkannya tanah milik masyarakat Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya adalah seringkali terjadinya sengketa tanah dan penyerobatan tanah oleh pihak lain dan tidak adanya kepastian hukum terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya. Upaya yang dilakukan pihak

Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya dan instansi terkait sampai saat ini belum maksimal seperti tidak mengadakan penyuluhan arti penting pendaftaran tanah, melakukan survei.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Kepastian Hukum, Sertifikat

ABSTRACT

Land registration in Pematang Tujuh Village, Rasau Jaya District at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Kuburaya Regency is still minimal and only a few lands have certificates and are registered at the National Land Office of Kuburaya Regency, and as many as 782 residents did not make land certificates at the National Land Office of Kuburaya in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. In Pematang Tujuh Village, Rasau Jaya District at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Kuburaya Regency, which according to the data source obtained, the area of Tambelan Sampit Village is 2,380 KM2. Formulating a problem What factors cause landowners in Pematang Tujuh Village, Rasau Jaya District at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Kuburaya Regency to not register their land rights at the National Land Office of Kuburaya Regency. In this study, the author uses an empirical research method with a descriptive analysis approach, namely by describing the actual conditions that occurred when this study was conducted, then analyzing the facts and data to obtain final conclusions. The results of the study showed that the Implementation of Land Registration for the Pematang Tujuh Village Community, Rasau Jaya District at the Office of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Kuburaya Regency at the National Land Office of Kuburaya Regency.

Most have not registered the land that has been controlled and do not have a certificate as proof of the right holder. The factors that cause land in Pematang Tujuh Village, Rasau Jaya District, at the Office of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Kuburaya Regency have not been registered are due to not knowing how to register land rights, economic factors, and incomplete data.

This study was conducted because there are still many plots of land that have not been registered by the Pematang Tujuh Village community, Rasau Jaya District, at the Office of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Kuburaya Regency, which is something that cannot be ignored. Land rights owned in the form of customary land ownership rights that are owned from generation to generation that are recognized by the community and the government and have customary legal force, but do not have certificates and are not registered at the Kuburaya Regency National Land Office. Education is very important for the community and influences the mindset of a community so that many people with low education are one of the factors causing their land not to be registered. The consequences caused by the fact that the land owned by the Pematang Tujuh Village community, Rasau Jaya District, has not been registered at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Kuburaya Regency are frequent land disputes and land grabbing by other parties and the lack of legal certainty regarding land that has not been registered at the Kuburaya Regency National Land Agency. Efforts made by the Kuburaya Regency National Land Agency and related agencies have not been maximized, such as not holding counseling on the importance of land registration, conducting surveys.

Keywords: First Time Land Registration, Legal Certainty, Certificate

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....i

ABSTRAK.....iv

ABSTRACT.....vi

DAFTAR ISI..... viii

BAB 1 1

PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Perumusan Masalah..... 6
C. Tujuan Penelitian..... 6
D. Manfaat Penelitian..... 7
E. Kerangka Pemikiran 8

BAB II.....13

TINJAUAN PUSTAKA.....13

A. Kerangka Pustaka dan Dasar Hukum 13
B. Kerangka Konseptual 15
C. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah 17
D. Sistem, dan Prosedur Pendaftaran Tanah 23
E. Mekanisme Pendaftaran Hak Atas Tanah 28
F. Penyelenggara Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah 37

BAB III 40

METODE PENELITIAN.....40

A. Pendekatan Penelitian..... 40
B. Spesifikasi Penelitian..... 40

C. Populasi dan Sampel 40
D. Sumber dan Jenis Data Penelitian 42
1. Teknik Pengumpulan Data 42
2. Teknik Analisis Data 43
BAB IV 44

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 44

A. Analisis Terhadap Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit Dalam Mendaftarkan Hak Atas Tanahnya Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kuburaya 44
B. Akibat Hukum Belum Didaftarkannya Hak Milik Atas Tanah Dari Hasil Analisis yang dihadapi Masyarakat Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya 55
C. Upaya Hambatan-Hambatan Dari Hasil Analisis Yang di Hadapi Masyarakat Desa Pematang Tujuh Kecamatan Rasau Jaya Dikantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuburaya 58
BAB V 59

PENUTUP 59

DAFTAR PUSTAKA 62

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

Sehubungan dengan hal itu maka pemerintah telah mengantisipasi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, agar menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hak tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur

lebih lanjut dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah.

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 data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Rasau Jaya adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat, Indonesia. Kecamatan Rasau Jaya terdiri dari 6 desa, dengan luas wilayah 36.232 Ha. Kecamatan Rasau Jaya merupakan kecamatan dengan luas wilayah terkecil di kabupaten Kubu Raya dengan hanya mencapai 2 persen dari luas total wilayah kabupaten Kubu Raya.Jumlah penduduk di kecamatan Rasau Jaya mencapai 27.790 jiwa dengan perbandingan 14.111 Laki-laki dan 13.679 Perempuan dan 9.695 KK (Kepala Keluarga)

Desa Pematang Tujuh di ambil namanya berdasarkan sejarah pada tahun 1950 di daerah Pematang Tujuh terdapat transmigrasi dari Jawa yang berjumlah kurang lebih 100 KK. Kemudian akibat perkembangan

waktu maka daerah ini diberi nama Pematang Tujuh karena nama Pematang Tujuh di ambil dari nama Pematang ada Tujuh. Pematang Tujuh mempunyai gabungan 2 kata yaitu Pematang Tujuh. Pematang adalah gundukan tanah yang lebih tinggi dari wilyah sekitarnya yang terdiri tanah pasir. Tujuh adalah jumlah yang menunjukkan banyaknya benda. Jadi, Pematang Tujuh adalah sebuah daerah yang mempunyai gundukan ada tujuh buah banyaknya. Jadi kesimpulannya nama Pematang Tujuh diambil dari jumlah pematang yang berjumlah tujuh buah tersebut.

Pada tahun 1950 wilayah Pematang Tujuh masih termasuk wilayah Desa Rasau Jaya Umum Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kuburaya. Kemudian pada tanggal 21 Mei 1991 wilayah Kecamatan Sungai Kakap yaitu Rasau Jaya menjadi Kecamatan Defenitif. Kemudian pada tahun 2002 tokoh masyarakat, tokoh agama, tokoh pemuda dan semua pihak yang ada di wilayah Pematang Tujuh mengadakan pengusulan pemekaran desa kepada anggota BPD Rasau Jaya Umum. Kemudian Usulan itu di sampaikan kepada Kepala Desa Rasau Jaya Umum. Dengan berbagai pertimbangan maka Kepala Desa Rasau Jaya Umum mengeluarkan Keputusan Kepala Desa Rasau Jaya Umum Nomor 04 Tahun 2002 tentang Pemekaran Desa Rasau Jaya Umum Kecamatan Rasau Jaya dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala Desa Rasau Jaya Umum maka usulan pemekaran bisa disampaikan kepada tingkat kecamatan dan diteruskan ke tingkat Kabupaten.Dengan berbagai perjuangan yang di mulai dari tahun 2002 dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala Desa

Rasau Jaya Umum maka pada tanggal 18 April 2005 maka Pemerintah Kabupaten Kuburaya mengeluarkan Peratuaran Daerah Kabupaten Kuburaya Nomor 04 Tahun 2005 tentang Pembentukan Desa Pematang Tujuh. Maka mulai tanggal 18 April 2005 Desa Pematang Tujuh terbentuk. Kini Desa pematang tujuh yang mempunyai penduduk 1.794 orang yang terdiri dari 913 orang laki-laki dan 881 orang perempuan.

Namun dari sejarah desa pematang tujuh tersebut Kenyataan di lapangan masih ada sebagian masyarakat Desa Pematang Tujuh yang belum mendaftarkan tanahnya ke kantor ATR/BPN Kubu Raya dan masyarakat Desa Pematang Tujuh hanya memiliki SPT(surat pernyataan tanah) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanahnya.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematik dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematik dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sedangkan pendaftaran tanah

sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Minimnya pengetahuan akan arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai dan miliki bagi masyarakat di Desa Pematang Tujuh merupakan salah satu penyebab kurangnya pendaftaran hak atas tanah. Pensertifikatan tanah itu sangat penting artinya, Oleh karena itu, perlu kepastian hukum bagi para pemilik tanah agar jelas data mengenai subjek dan objek serta merupakan upaya tertib administrasi pertanahan. Masyarakat Desa Pematang Tujuh belum mendaftarkan hak milik atas tanah disebabkan oleh biaya dan proses yang berbelit-belit, sehingga masyarakat rasau jaya tidak mau melakukan pendaftaran hak atas tanah milik. Mereka beranggapan bahwa dengan hanya memiliki Surat Pernyataan Tanah (SPT) maka sudah menjadi hak milik bagi mereka.

Melihat begitu pentingnya sertifikat tanah, maka warga masyarakat akan memiliki sertifikat yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk melindungi hak pemilik tanah, serta terciptanya tertib administrasi pertanahan.

Adanya permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk penelitian Skripsi dengan judul: “PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI YANG DILAKUKAN MASYARAKAT DESA PEMATANG TUJUH KECAMATAN RASAU JAYA DIKANTOR KEMENTRIAN

AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUBURAYA".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut di atas, yang menjadi permasalahan hukum yang akan diteliti adalah: "Apa saja hambatan-hambatan masyarakat Desa Pematang Tujuh dalam mendaftarkan hak atas tanah pertama kali di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kubu Raya?"

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mempunyai tujuan yang hendak dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui data dan informasi tentang pendaftaran masyarakat Desa Pematang Tujuh masih belum mendaftarkan hak atas tanah pertama kali di Kantor ATR/BPN Kabupate Kubu Raya
2. Untuk menganalisis faktor pendaftaran masyarakat Desa Pematang Tujuh masih belum mendaftarkan hak atas tanah pertama kali di Kantor ATR/BPN Kabupate Kubu Raya
3. Untuk menganalisis akibat dari upaya mengatasi hambatan-hambatan masyarakat Desa Pematang Tujuh dalam mendaftarkan hak atas tanah pertama kali untuk meningkatkan pendaftaran Hak Tanah di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kubu Raya

4. Untuk menganalisis upaya mengubah SPT (Surat Pernyataan Tanah) yang dimiliki masyarakat rasau jaya menjadi sertifikat tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat/kegunaan dari sisi:

1. Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pengetahuan mengenai peran Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kubu Raya dalam melaksanakan pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah pertama kali serta upaya yang dapat dilakukan agar masyarakat dapat mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat terlaksana dengan baik.

2. Praktis

   a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi para pihak yang belum mendaftarkan tanahnya.

   b. Bermanfaat menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang kurang memahami pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.

   c. Bermanfaat bagi masyarakat luas yang berkepentingan berupa masukan mengenai pentingnya pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Tanah

Tanah adalah salah satu elemen penting dalam kehidupan masyarakat yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang sangat tinggi. Keberadaan tanah sering kali menjadi sumber perselisihan yang berhubungan dengan hak atas tanah, kepemilikan, dan penggunaan tanah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah menjadi hal yang penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemiliknya.

Pendaftaran tanah adalah proses pencatatan dan pengesahan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

a. Pengertian Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah adalah permukaan bumi yang digunakan sebagai tempat tinggal, tempat hidup, dan sumber daya alam yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Tanah memiliki beberapa kategori, antara lain:

1. Tanah Negara: Tanah yang dikuasai oleh negara.
2. Tanah Hak Milik: Tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum.
3. Tanah Hak Guna Usaha: Tanah yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.

b. Pentingnya Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan, di antaranya:

1. Memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah.
2. Melindungi hak-hak pemilik tanah agar tidak terjadi sengketa.
3. Sebagai acuan dalam transaksi jual beli atau hibah tanah.
4. Mempermudah pengelolaan dan administrasi tanah.

c. Cara Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilakukan untuk mengesahkan hak atas tanah dan memberi identitas yang jelas bagi setiap bidang tanah. Berikut adalah langkah-langkah cara pendaftaran tanah:

1. Persiapan Dokumen

   Pemilik tanah harus mempersiapkan dokumen yang diperlukan, antara lain:

   - Surat permohonan pendaftaran tanah.
   - Surat kepemilikan tanah (akta jual beli, warisan, hibah, atau lainnya).
   - Bukti pembayaran pajak (PBB).
   - KTP dan NPWP pemohon.
   - Surat ukur tanah (peta bidang tanah).

2. Pengajuan Pendaftaran

   Pemilik tanah mengajukan permohonan pendaftaran kepada kantor BPN setempat. Permohonan dapat dilakukan secara langsung atau melalui sistem online jika tersedia.

3. Verifikasi Dokumen

   Pihak BPN akan memverifikasi semua dokumen yang diserahkan oleh pemohon, termasuk memeriksa legalitas surat-surat yang menyertai.

4. Pengukuran Tanah

   Pihak BPN melakukan pengukuran untuk menentukan luas, batas, dan posisi tanah sesuai dengan data yang tertera dalam dokumen yang diserahkan.

5. Penerbitan Sertifikat Tanah

   Setelah seluruh proses administrasi selesai, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti sah kepemilikan.

d. BPN (Badan Pertanahan Nasional)

   Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas urusan pertanahan di Indonesia. BPN memiliki tugas utama sebagai pengelola dan pengatur administrasi pertanahan, termasuk pendaftaran tanah, pengukuran, pemetaan, dan penerbitan sertifikat tanah.

   BPN juga bertugas untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dan memfasilitasi penyelesaian permasalahan terkait hak atas tanah.

e. Tata Cara Pendaftaran Tanah di BPN

   Tata cara pendaftaran tanah di BPN mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah. Berikut adalah tahapan tata cara pendaftaran tanah:

1. Pengajuan Permohonan

   Permohonan pendaftaran tanah dapat dilakukan di kantor BPN setempat. Pemohon mengisi formulir pendaftaran dan menyerahkan dokumen yang dibutuhkan.

2. Verifikasi dan Pengukuran

   BPN akan melakukan verifikasi dokumen dan pengukuran tanah untuk memastikan kesesuaian data yang diserahkan.

3. Penyelesaian Perselisihan (Jika Ada)

   Jika ada sengketa mengenai status tanah, BPN akan berusaha menyelesaikan permasalahan tersebut dengan mediasi atau prosedur hukum lainnya.

4. Penerbitan Sertifikat

   Setelah semua proses selesai, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah yang sah. Sertifikat ini menjadi bukti kepemilikan yang diakui oleh negara.

5. Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

   Untuk mempermudah proses, BPN kini juga menyediakan layanan pendaftaran tanah secara elektronik (e-Registration) yang memungkinkan pendaftaran dilakukan secara daring.

Pendaftaran tanah adalah proses yang penting untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah dan menghindari sengketa. Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam melakukan pendaftaran tanah dan

penerbitan sertifikat tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, diharapkan dapat tercipta sistem pertanahan yang tertib, transparan, dan terhindar dari sengketa.

Penting bagi setiap pemilik tanah untuk mengikuti prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan aturan yang berlaku demi mendapatkan kepastian hukum atas hak miliknya.