



SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS TENTANG FUNGSI LARASITA
DALAM PENSERTIPIKATAN HAK
MILIK ATAS TANAH**

*JURIDICAL REVIEW ABOUT LARASITA FUNCTION
IN CERTIFICATION OF THE PROPRIETARY
RIGHT OF LAND*

ARIEF BEKTI MARDIANTO
NIM : 070710101228

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS TENTANG FUNGSI LARASITA
DALAM PENSERTIPIKATAN HAK
MILIK ATAS TANAH**

*JURIDICAL REVIEW ABOUT LARASITA FUNCTION
IN CERTIFICATION OF THE PROPRIETARY
RIGHT OF LAND*

ARIEF BEKTI MARDIANTO
NIM : 070710101228

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

MOTTO

*“Orang yang efektif bukanlah orang yang pikirannya terpusat pada masalah,
Tetapi adalah orang yang pikirannya terpusat pada peluang.
Pada saat kita merasa tidak perlu lagi untuk belajar, Saat itulah kita perlu belajar
banyak tentang kerendahan hati ...”*

*By : Peter Drucket**

* Dikutip dari : twitter kata-kata bijak @kata2bijak (ditweet : 18 November 2013)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, Ayanda Sumartono dan Ibunda Endah Sri Utami atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas.
2. Almamater Universitas Jember yang kubanggakan.

**KAJIAN YURIDIS TENTANG FUNGSI LARASITA
DALAM PENSERTIPIKATAN HAK
MILIK ATAS TANAH**

*JURIDICAL REVIEW ABOUT LARASITA FUNCTION
IN CERTIFICATION OF THE PROPRIETARY
RIGHT OF LAND*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

ARIEF BEKTI MARDIANTO
NIM : 070710101228

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER
2014**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 21 JANUARI 2014**

**Oleh :
Pembimbing,**

**RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP : 195611251984031002**

Pembantu Pembimbing,

**ASMARA BUDI DYAH DARMA SUTJI, S.H.
NIP : 195007101980022001**

PENGESAHAN

**KAJIAN YURIDIS TENTANG FUNGSI LARASITA DALAM
PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH**

Oleh :

ARIEF BEKTI MARDIANTO
NIM : 070710101228

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP : 195611251984031002

ASMARA BUDI, D.D. SUTJI, S.H.
NIP : 195007101980022001

Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum
NIP : 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 21
Bulan : Januari
Tahun : 2014

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,

IWAN RACHMAD S., S.H., M.H
NIP : 197004101998021001

GAUTAMA BUDI A., S.H, LL.M.
NIP : 197509302002121006

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum** : (.....)
NIP : 195611251984031002

2. **ASMARA BUDI, D.D. SUTJI, S.H** : (.....)
NIP : 195007101980022001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arief Bekti Mardianto

NIM : 070710101228

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : *Kajian Yuridis Tentang Fungsi Larasita Dalam Pensertipikatan Hak Milk Atas Tanah* ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 Januari 2014

Yang menyatakan,



ARIEF BEKTI MARDIANTO

NIM : 070710101228

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis ucapkan Kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : *Kajian Yuridis Tentang Fungsi Larasita Dalam Pensertipikatan Hak Milk Atas Tanah* ; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H, M.H., selaku pembimbing skripsi ;
2. Ibu Asmara Budi Dyah Darma Sutji, S.H., sebagai pembantu pembimbing skripsi ;
3. Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Bapak Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan bagi bekal langkah dan hidupku;
8. Saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2007, yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;

10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 18 Desember 2013
Penulis,

Arief Bkti M.

RINGKASAN

Salah satu layanan jemput bola yang dilaksanakan oleh BPN dalam upaya memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk pelayanan pertanahan dalam pengurusan sertipikat tanah berupa program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertipikat Tanah). Layanan BPN yang tertuang didalam program Larasita dalam pelaksanaannya dilapangan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Program Larasita merupakan sebuah upaya simpatik guna melayani warga yang ingin membuat sertifikat tanahnya. Larasita adalah kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan dan dipikirkan oleh masyarakat. Larasita dibangun dan dikembangkan untuk mewujudkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, serta seluruh peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan dan keagrariaan. Pengembangan Larasita berangkat dari kehendak dan motifasi untuk mendekatkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dengan masyarakat, sekaligus mengubah paradigma pelaksanaan tugas pokok dan fungsi BPN RI dari menunggu atau pasif menjadi aktif atau proaktif, mendatangi masyarakat secara langsung.

Tujuan umum dilaksanakannya penulisan hukum ini antara lain : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember dan menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum terkait pelaksanaan Larasita. Sedangkan tujuan khusus dalam penulisan hukum ini adalah : untuk mengetahui dan memahami regulasi pensertipikatan tanah melalui program Larasita dan fungsi program Larasita dalam pensertipikatan tanah. Guna mendukung tulisan tersebut menjadi sebuah karya tulis ilmiah yang dapat dipertanggung-jawabkan, maka metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

Hasil penelitian yang diperoleh antara lain bahwa peranan jembatan timbang sendiri setidaknya dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) peranan, antara lain : Larasita merupakan layanan langsung ke masyarakat Lewat Larasita, pengurusan sertifikasi tanah lebih mudah dijangkau, murah, dan bebas dari

usaha-usaha makelar atau percaloan yang selama ini selalu mewarnai proses pengurusan tanah di Indonesia. Karena sistemnya yang “jemput bola” atau mendatangi warga, tentunya akan lebih banyak warga yang dapat dilayani terutama yang berada di pedalaman dan jauh dari perkotaan. Bahkan, untuk mereka dengan keterjangkauan daerah yang sulit, BPN menyediakan pula Larasita menggunakan motor. Dari penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa program pemerintah akan berhasil, efektif dan tepat guna apabila mempunyai nilai manfaat yang besar dan langsung dapat dirasakan oleh masyarakat. Selain itu, keberanian untuk melakukan inovasi-inovasi seperti program Larasita akan memberikan persepsi baru kepada masyarakat mengenai perubahan paradigma pelayanan publik yang kaku dan pasif menjadi lebih aktif dan dinamis. Sehingga pengguna layanan tidak akan malas dan segan, namun menjadi senang dan bersahabat

Saran yang diberikan bahwa kepada pihak Kantor Pertanahan dalam hal ini Kepala BPN, staff dan jajarannya : a) Melakukan pendekatan secara lebih intensif kepada aparat desa atau kecamatan yang masih apatis terhadap program Larasita ; b) Menambah frekuensi pelayanan keliling yang dilakukan sehingga masa tunggu pelayanan di masing-masing kecamatan bisa dipercepat, misalnya dari jadwal yang sebulan sekali dapat ditingkatkan menjadi 2 kali dan seterusnya dan c) Menambah jenis pelatihan terhadap pelaksana program, seperti *public speaking* ataupun pelatihan komunikasi, sehingga pelaksana program tidak hanya mahir dalam penguasaan teknologi informasi namun juga semakin handal dalam melakukan komunikasi dengan masyarakat yang dilayani. Kepada aparat desa atau kecamatan ; Hendaknya turut aktif mendukung dan ikut mengenalkan program Larasita kepada masyarakat. Apabila aparat desa atau kecamatan menjadi apatis bahkan menghalang-halangi perbaikan pelayanan publik tentunya akan sangat merugikan masyarakat yang sebenarnya membutuhkan pelayanan tersebut. Harus bisa lebih bijak dan ikut serta mendukung program-program pemerintah untuk masyarakat. Kepada masyarakat umum sebagai sasaran program supaya ikut berperan secara aktif dan nyata dalam pembangunan negara Indonesia dengan menjamin kepastian pemilikan tanah melalui sertifikat tanah yang diurus secara sukarela dan mandiri sehingga dapat melakukan pemanfaatan atau penggunaan tanah lebih optimal.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xiv
Halaman Daftar Lampiran	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Pendaftaran Tanah	9
2.1.1 Pengertian, Tujuan, Azas, Fungsi dan Objek Pendaftaran Tanah	9
2.1.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	9
2.1.1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah	10
2.1.1.3 Azas Pendaftaran Tanah	10

2.1.1.4	Fungsi Pendaftaran Tanah	11
2.1.1.5	Objek Pendaftaran Tanah	12
2.1.2	Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	12
2.1.2.1	Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali	13
2.1.2.2	Kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah	13
2.1.3	Ajudikasi	14
2.1.3.1	Pengertian Ajudikasi	14
2.1.3.2	Fungsi, Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi	14
2.1.4	Penyelenggara dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	15
2.1.5	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	16
2.2	Tata Cara Pendaftaran Tanah	18
2.2.1	Tata Cara Biasa (Tidak Melalui Larasita)	18
2.2.2	Tata Cara Pendaftaran Tanah Melalui Larasita	18
2.3	Sertipikat Hak Atas Tanah	20
2.3.1	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	20
2.3.2	Fungsi Sertipikat.....	21
2.3.3	Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah	23
2.4	Hak Milik Atas Tanah.....	25
2.4.1	Pengertian Hak Atas Tanah	25
2.4.2	Pengertian Hak Milik Atas Tanah	26
2.5	Larasita	28
2.5.1	Pengertian Larasita	28
2.5.2	Tujuan Larasita	29
2.5.3	Dasar Hukum Larasita	30
BAB III	PEMBAHASAN	32
3.1	Regulasi Pensertipikatan Tanah Melalui Program Larasita	32
3.1.1	Perkembangan dan Pengaturan Pensertipikatan Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2009.....	32
3.1.2	Perkembangan dan Pengaturan Pensertipikatan Tanah Sesudah Berlakunya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2009	37

3.2	Fungsi Program Larasita dalam Pensertipikatan Tanah	47
3.2.1	Prosedur dan Tata Cara Program Larasita	49
3.2.2	Faktor Pendorong dan Penghambat Program Larasita	55
3.2.2.1	Faktor Pendorong Program Larasita	55
3.2.2.2	Faktor Penghambat Program Larasita	60
BAB IV	PENUTUP	63
4.1	Kesimpulan	63
4.2	Saran-saran	64
DAFTAR BACAAN		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Peraturan Kepala BPN RI No.18 Tahun 2009 tentang Larasita
(Layanan Rakyat Untuk Sertipikat Tanah)