



**TINJAUAN KRITIS TENTANG PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIK MELALUI LAND MANAGEMENT AND POLICY
DEVELOPMENT PROGRAM
DI KECAMATAN BALAPULANG KABUPATEN TEGAL**

**USULAN PENELITIAN TESIS
Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :
Ayub Firstnanda Untoro
B4B 008 032**

**PEMBIMBING :
Hj. Endang Sri Santi, S.H.,M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**TINJAUAN KRITIS TENTANG PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIK MELALUI LAND MANAGEMENT AND POLICY
DEVELOPMENT PROGRAM
DI KECAMATAN BALAPULANG KABUPATEN TEGAL**

Disusun Oleh :

**Ayub Firstnanda Untoro
B4B 008 032**

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing

**Hj. Endang Sri Santi, S.H.,M.H
NIP : 19511101 198103 2 00**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Maha Suci Allah yang telah melimpahkan rahmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : “Tinjauan Kritis Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui Land Management And Policy Development Program Di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal”. Tesis ini diajukan kepada Team Penguji Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang Program studi Magister Kenotariatan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Dengan kerendahan hati penulis mengharapkan keritik, saran dan masukan yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan tesis ini.

Dalam menyusun tesis ini, penulis tidak akan mampu menyelesaikannya tanpa bantuan, bimbingan,dukungan semangat dan motivasi dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, dr.Sp.Knd. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.

2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, Ph.D, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Prof. Dr. Arif Hidayat, SH, MS, beserta jajaran Pembantu Dekan.
4. Bapak Kashadi. SH. MS selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. Budi Santoso, SH. MH. Selaku Sekretaris bidang Akademik Program Magister Kenotariatan Semarang.
6. Ibu Hj. Endang Sri Santi SH, M.H, selaku Dosen Pembimbing atas petunjuk yang sangat berharga bagi diri Penulis sehingga mampu membuka cakrawala baru dalam pola pikir dan sudut pandang Penulis dalam proses penulisan ini.
7. Bapak Pujiono S.H. M.H selaku Dosen Wali pada Program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak H. Untoro S.H dan Hj. Sugiharti SKM, ayah dan ibu saya tercinta yang telah memberikan dorongan, motivasi, semangat, kasih sayang kepada saya serta tiada hentinya berdo'a untuk keberhasilan saya, tanpa beliau saya bukan apa-apa..
9. Adekku Arief Raditya Untoro dan Nindya Tiara Untoro yang senantiasa setia mendo'akan serta memberikan dorongan, semangat dan motivasi dalam menyelesaikan tesis ini.

10. Susana Ika Malina yang telah memberikan dorongan, motivasi, semangat, kasih sayang kepada saya serta tiada hentinya berdo'a untuk keberhasilan saya.
11. Para Guru Besar bapak/ibu Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
12. Team Reviewer Proposal Penelitian serta team penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang.
13. Staf dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu kelancaran administrasi akademik penulis.
14. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, beserta staf (Agus, Priyo Harsono, Puguh Susetyo dan Turmudi) para informan yang telah memberikan keterangan, informasi maupun data-data dalam penulisan tesis ini.
15. Kepala Kantor Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal, Kepala Desa Banjaranyar dan Kepala Desa Kaliwungu beserta staff yang telah memberikan keterangan, informasi maupun data-data dalam penulisan tesis ini.
16. Sahabat dan teman-teman seperjuanganku mahasiswa Magister Kenotariatan angkatan 2008, khususnya kelas A-1 yang telah belajar bersama, baik dalam suka maupun duka semoga tetap kompak selamanya.

17. Ibu dan Bapak kost serta teman-teman seperjuanganku satu kosan, yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil selama ini.
18. Kawan-kawan terdekat penulis Ida Made Widyantha S.H, Didik Hijrianto, S.H, Anton Setiono, S.H, Dedi Supriatno, S.H, dan Roh Wiharjo, S.H yang selalu memberikan motivasi dan belajar bersama demi meraih kesuksesan.
19. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang semua telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya masih banyak kekurangan dalam tesis ini dan semuanya semata-mata karena Penulis hanyalah manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan dan khilaf, karenanya saran dan kritik akan sangat membantu demi terciptanya suatu tesis yang mendekati sempurna.

Besar harapan Penulis agar tesis ini dapat digunakan dan dirasakan manfaatnya bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas permasalahan yang Penulis angkat, sehingga tesis ini dapat menjadi sumbangsih Penulis bagi Bangsa Indonesia guna menuju masyarakat madani.

Wassalamu'alaikum.wr.wb.

Semarang, Maret 2010

Penulis

AYUB FIRSTNANDA UNTORO

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ayub Firstnanda Untoro, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya ataupun sebagian untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Yang Menyatakan

Ayub Firstnanda Untoro

ABSTRAK

Penelitian ini mengambil judul Tinjauan Kritis Tentang Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui *Land Management And Policy Development Program* di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal. Penelitian ini dilatarbelakangi karena sering terjadi sengketa di kalangan sesama penduduk maupun antara penduduk dengan Negara. Untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah, UUPA telah mewajibkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009, mengetahui minat masyarakat dalam proyek LMPDP, dan mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi selama proyek LMPDP tahun anggaran 2009.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data meliputi pengumpulan data primer yaitu melalui wawancara kepada narasumber dan dengan penyebaran kuisioner, pengumpulan data sekunder melalui penelitian kepustakaan melalui buku dan dokumen-dokumen resmi. Data yang terkumpul dianalisa secara kualitatif untuk mendapat kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal pada dasarnya sama saja dengan proyek LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Terdapat sedikit perbedaan yaitu pada pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 prosesnya sebagian besar terhadap tanah yang sudah terpetakan/terukur yang disebut dengan *Backlog* yang telah dilakukan oleh Satgas Teknis LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Minat masyarakat Kecamatan Balapulang khususnya di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu terhadap proyek LMPDP tahun anggaran 2009 semakin bertambah jika dibandingkan dengan proyek LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Hal tersebut disebabkan karena sebagian besar masyarakat Kecamatan Balapulang yang belum mendaftarkan tanahnya tetapi bidang tanah yang dimiliki telah terpetakan pada proyek LMPDP sebelum tahun anggaran 2009, sehingga mereka ingin sekali memperoleh sertifikat tanah guna menjamin hak atas tanahnya. Hambatan-hambatan yang timbul selama proyek LMPDP antara pihak yang bersengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat.

Proses pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal telah dilaksanakan di semua Kecamatan yang merupakan daerah penyangga perkotaan dan menjadi solusi dalam rangka menciptakan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dengan diterbitkannya sertifikat tanah sebagai tanda bukti.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Sistematis, LMPDP.

ABSTRACT

This research took the title of Critical Reviews About The Systematic Land Registration via *Land Management And Policy Development Program* in Sub Balapulang Tegal regency. This research is motivated because of frequent disputes among fellow citizens and between citizens in the State. To obtain legal certainty over land rights, UUPA requires the Government to carry out land registration in all parts of Indonesia.

This study aims to find out the process of project implementation LMPDP fiscal year 2009, knowing the public interest in the project LMPDP, and knowing the obstacles that occurred during the project LMPDP budget year 2009.

Method of approach used in this study is an empirical juridical. Specifications of this research is descriptive analitisi. Data collection techniques include primary data collection through interviews to the interviewees and the distribution of questionnaires, secondary data collection via literature research through books and official documents. Data collected were analyzed qualitatively to gain clarity on issues to be discussed.

The results showed that the implementation of systematic land registration through the 2009 budget year LMPDP in Sub Balapulang Tegal regency basically the same as the project budget before LMPDP year 2009. There is little difference in LMPDP project implementation process in 2009 fiscal year most of the land that has been mapped / measured is called the *Backlog* made by the Technical Task Force LMPDP prior fiscal year 2009. Balapulang District community interest especially in the Village and the Village Banjaranyar Kaliwungu LMPDP the project fiscal year 2009 increased compared with fiscal year LMPDP project before 2009. This is because most of the community district that has not been registered Balapulang land but owned land parcels have been mapped on LMPDP project before the budget year 2009, so they wanted to get the title deed to secure rights to land. Obstacles that arise during the project LMPDP between the parties be resolved by deliberation to reach a consensus.

The process of systematic land registration is done through LMPDP Tegal District Land Office has been implemented in all the district which is the urban area and a buffer solution in order to create legal certainty in the field with the issuance of land title deed as the evidence.

Keywords: Systematic Land Registration, LMPDP.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Abstrak	iv
Abstract	v
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel.....	vii
Lampiran	ix

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran.....	7
1. Kerangka Konseptual	7
2. Kerangka Teoritik	10
F. Metode Penelitian	12
1. Metode Pendekatan	13
2. Spesifikasi Penelitian	13
3. Sumber dan Jenis Data	14

4. Teknik Pengumpulan Data	14
5. Teknik Analisis Data	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	
Dalam Hukum Tanah di Indonesia.....	18
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	18
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	22
3. Objek Pendaftaran Tanah.....	22
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	23
5. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	25
B. Sistem Pendaftaran Tanah	
dan Sistem Publikasi.....	28
1. Sistem Pendaftaran Tanah	28
2. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	30
a. Sistem Publikasi Positif.....	30
b. Sistem Publikasi Negatif.....	31
C. Proses Pendaftaran Tanah Untuk	
Pertama Kali.....	33
1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	34
a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Swadaya....	35
b. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Ajudikasi....	36
2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadis.....	39

a. Sukarela (<i>Voluntary Initial Registration</i>).....	40
b. Wajib.....	40
D. Land Management And Policy	
Development Program.....	41
1. Latar Belakang LMPDP.....	41
2. Tujuan LMPDP	43
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	
Melalui Land Policy Development Program (LMPDP)	45
1. Tahap Pengumpulan Data Yuridis.....	56
2. Tahap Pengumpulan Data Fisik.....	60
3. Tahap Pemetaan dan Pengukuran.....	61
4. Tahap Sidang Panitia dan Pengumuman.....	66
5. Tahap Pengesahan.....	68
6. Tahap Pendaftaran Hak dan Pembukuan.....	68
7. Tahap Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat.....	70
8. Tahap Penyerahan Hasil Kegiatan Kepada	
Kepala Kantor Pertanahan.....	72
B. Minat Masyarakat Terhadap Pendaftaran Tanah	
Secara Sistematis Melalui LMPDP.....	74
C. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran	
Tanah Secara Sistematis Melalui LMPDP Dan	
Upaya-Upaya Pemecahannya	83

a. Hambatan Dari Pemerintah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui LMPDP.....	85
b. Hambatan Dari Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui LMPDP.....	87
BAB IV PENUTUP	
A. KESIMPULAN	98
B. SARAN	100
DAFTAR PUSTAKA	102

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan bangsa yang kaya akan berbagai macam kekayaan alam. Sebagian besar masyarakatnya mendasarkan hidup pada bidang pertanian. Oleh karena itu, tanah yang merupakan bagian dari kekayaan alam dalam kehidupan manusia memegang peranan yang sangat penting, seperti halnya mendirikan rumah, sektor pertanian/perkebunan/perindustrian serta pembagunan jalan dan sebagainya. Dengan adanya penambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan akan tanah dalam kegiatan-kegiatan pembangunan akan terus meningkat.¹

Persoalan tanah akhir-akhir ini sering menjadi sumber sengketa, baik di kalangan sesama penduduk maupun antara penduduk dengan Negara. Sengketa tanah antar sesama penduduk biasanya menyangkut masalah hak atas tanah, transaksi tanah dan sebagainya. Sengketa antara penduduk dengan penguasa berkisar pada penyediaan tanah untuk keperluan industri dan perusahaan dengan mengorbankan hak-hak rakyat. Sedangkan sengketa tanah antara penduduk dengan Negara pada umumnya adalah pengambilan tanah-tanah penduduk

¹ Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1998), halaman 8.

untuk keperluan proyek-proyek pembangunan dengan penggantian yang tidak layak.²

Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk itu Negara selaku Badan Penguasa berusaha semaksimal mungkin untuk memanfaatkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sejalan dengan predikat yang telah melekat pada Negara Indonesia yaitu sebagai Negara Hukum, maka semua kegiatan pembangunan di Indonesia harus didasarkan pada suatu ketentuan hukum. Kehadiran hukum memang mutlak diperlukan agar pembangunan dapat berjalan lancar dan dapat dihindarkan terjadinya perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan dalam soal tanah. Wewenang Negara didalam pengaturan di bidang agraria ditujukan dalam rangka mencapai apa yang menjadi tujuan dan cita-cita pembangunan terutama cita-cita kepastian hukum sehingga masyarakat dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara aman dengan adanya jaminan perlindungan oleh Undang-Undang.

Oleh karena itu untuk memperoleh kepastian hak dan kepastian hukum hak atas tanah serta menjaga jangan sampai timbul masalah

² Endang Srisanti, *Masalah-Masalah Hukum Tentang Keterbukaan di Bidang Pertanahan*, Majalah Fakultas Hukum Undip, No. 7-1994, Hal.2-3.

atau sengketa tanah, Undang-Undang Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal ini merupakan landasan hukum bagi pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah. Sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah 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 setipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.³

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan daftar tanah. Kegiatan pendaftaran

³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : LKBHN Antara, 2003), halaman A-2.

tanah untuk pertama kali dilakukan dengan cara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.⁴

Pendaftaran tanah secara sistematis yang diselenggarakan oleh Pemerintah yang dilatarbelakangi oleh semakin banyaknya kasus-kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut disebabkan karena banyaknya bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, sehingga menyebabkan pemilik tanah tersebut tidak memiliki surat tanda bukti hak atas tanah mereka atau yang lebih dikenal dengan sertipikat.

Adapun yang dimaksud *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) adalah merupakan proyek kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis dengan bantuan dana dari Bank Dunia yang penganggarannya disediakan oleh Pemerintah (APBN), sehingga pembiayaannya dilakukan sesuai dengan Petunjuk Operasional (PO) dari proyek yang bersangkutan.⁵

Jadi dengan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) ini Pemerintah memberikan rangsangan kepada pemegang hak atas tanah agar mau mensertipikatkan tanahnya dan berusaha membantu menyelesaikan sebaik-baiknya sengketa-sengketa tanah yang sifatnya

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan,2007), halaman 75.

⁵ Manajemen Manual Proyek LPMDP, Bagian Proyek Administrasi Pertanahan BPN Tahun 2003

strategis, dengan jalan memberikan kepada mereka berbagai fasilitas dan kemudahan.

Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri, penulis akan melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“TINJAUAN KRITIS TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK MELALUI LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROGRAM (LMPDP) DI KECAMATAN BALAPULANG KABUPATEN TEGAL”**.

B. Perumusan Masalah

Dalam suatu penelitian karya ilmiah, perumusan masalah memiliki peranan yang penting karena akan memudahkan penulis dalam membahas permasalahan yang akan diteliti. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis mengemukakan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal ?
2. Bagaimana minat masyarakat Kecamatan Balapulang dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP ?
3. Hambatan-hambatan apa yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal serta upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis :

1. Proses pendaftaran tanah melalui LMPDP di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal.
2. Minat masyarakat Kecamatan Balapulang dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP.
3. Hambatan-hambatan yang terjadi serta usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam proses pendaftaran tanah melalui LMPDP di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal.

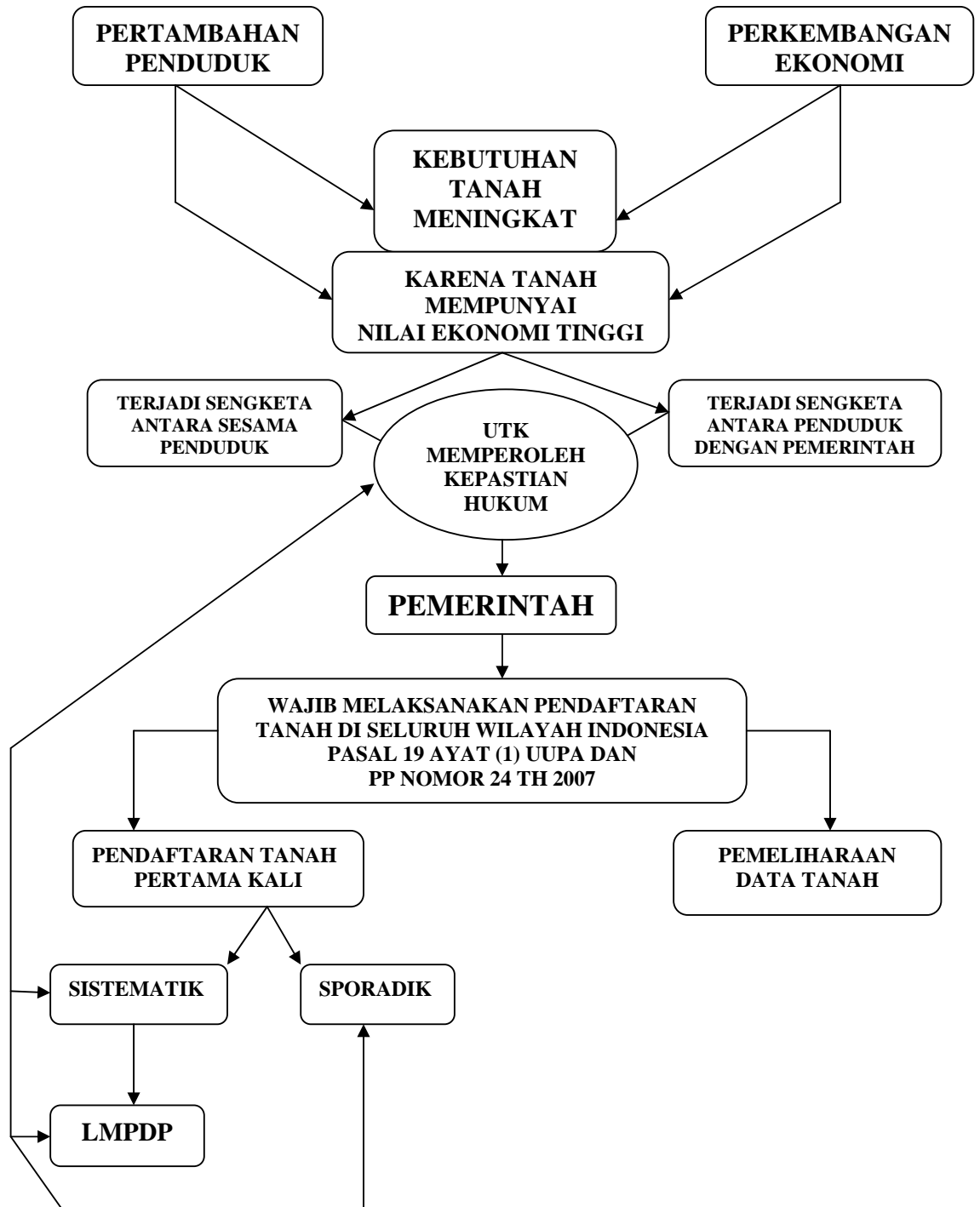
D. Manfaat Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya hukum agraria yang berhubungan dengan pendaftaran tanah.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi mengenai pelaksanaan proyek LMPDP di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

E. Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoritik

1. Kerangka Konseptual



Adanya penambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan akan tanah dalam kegiatan-kegiatan pembangunan akan terus meningkat. Dengan kenyataan tersebut diatas maka tanah bagi penduduk Indonesia pada waktu sekarang ini merupakan harta kekayaan yang mempunyai nilai ekonomi tinggi juga merupakan sumber kehidupan. Maka dari itu tiap jengkal tanah akan dipertahankan mengingat dari waktu ke waktu harga tanah semakin tinggi.

Persoalan tanah akhir-akhir ini sering menjadi sumber sengketa, baik di kalangan sesama penduduk maupun antara penduduk dengan Negara. Sengketa tanah antar sesama penduduk biasanya menyangkut masalah hak atas tanah, transaksi tanah dan sebagainya. Sengketa antara penduduk dengan penguasa berkisar pada penyediaan tanah untuk keperluan industri dan perusahaan dengan mengorbankan hak-hak rakyat. Sedangkan sengketa tanah antara penduduk dengan Negara pada umumnya adalah pengambilan tanah-tanah penduduk untuk keperluan proyek-proyek pembangunan dengan penggantian yang tidak layak.⁶

Oleh karena itu untuk memperoleh kepastian hak dan kepastian hukum hak atas tanah serta menjaga jangan sampai timbul masalah atau sengketa tanah, Undang-Undang Pokok

⁶ Endang Srisanti, *Masalah-Masalah Hukum Tentang Keterbukaan di Bidang Pertanahan*, Majalah Fakultas Hukum Undip, No. 7-1994, Hal.2-3.

Agraria telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia. Sebab dengan pendaftaran tanah maka para pihak akan mengetahui status tanah, hak yang ada di atasnya, subyek hak, letak batas-batas dan luasnya.

Kewajiban pendaftaran tanah oleh Pemerintah terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal ini merupakan landasan hukum bagi pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah. Sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Pendaftaran tanah khususnya secara sistematis dapat memastikan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan hak atas tanah serta tersedianya data-data yang lengkap dan jelas tentang subjek ataupun objek hak atas tanah yang tersusun rapi sedemikian rupa sehingga akan memudahkan siapa saja yang memerlukannya baik pemegang hak atas tanah itu

sendiri, calon pembeli, calon kreditur maupun Pemerintah dalam rangka memperlancar pelaksanaan pembangunan.

2. Kerangka Teoritik

Dalam menjawab permasalahan tersebut dalam kerangka konseptual dibutuhkan kerangka teoritis yang melalui pendekatan kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli yang berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas.

a. Pengertian Tanah dan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.

Pengertian tanah dalam bahasa Indonesia menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah :

- 1). Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- 2). Keadaan bumi di suatu tempat;
- 3). Permukaan bumi yang diberi batas;

Pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan disebut tanah garapan dan tanah

pertanian, yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.⁷

“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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.⁸

b. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 10, yaitu :

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.”

c. *Land Management And Policy Development Program (LMPDP)*

LMPDP adalah merupakan program kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis dengan bantuan dana dari Bank Dunia yang penganggarannya disediakan oleh Pemerintah (APBN).⁹

LMPDP ini merupakan lanjutan LAP Phase I (1994–2001) yang menjadi program ekstensifikasi penataan manajemen

⁷ Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, (Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1982), halaman 1.

⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : LKBHN Antara, 2003), halaman A-2

⁹ Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Perihal : Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP, 20 Maret 2006.

pertanahan secara luas akan menyentuh seluruh sektor yang terkait untuk melaksanakan pembaharuan agraria.

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, hal ini karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁰

Penelitian Hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu maka juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹¹

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003), Hal. 1

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum Normatif*, (UI Press, Jakarta, 1986), Hal 43

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Empiris* karena yang diteliti adalah masalah keterkaitan antara faktor yuridis terhadap faktor empiris tentang pendaftaran tanah sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal. Faktor yuridis merupakan norma hukum atau peraturan yang ada dalam masyarakat sedangkan faktor empiris merupakan faktor manusia yang ada dalam masyarakat.

Faktor yuridis penelitian ini menekankan pada Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan faktor empirisnya adalah gejala yang timbul atau yang terdapat dalam masyarakat berkaitan dengan pendaftaran tanah sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *Deskriptif Analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga,

masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.¹²

3. Sumber dan Jenis Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a).Data primer adalah data yang langsung didapat atau diperoleh dalam penelitian dilapangan. Data ini diperoleh melalui wawancara secara mendalam (*depth interview*) dan pengamatan (*observasi*) dilapangan.

b).Data sekunder diperoleh dari dokumen - dokumen resmi, buku - buku, hasil-hasil penelitian yang berupa laporan dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Setiap penelitian ilmiah memerlukan data dalam memecahkan masalah yang dihadapinya. Data harus diperoleh dari sumber data yang tepat, karena sumber data yang tidak tepat mengakibatkan data yang terkumpul tidak relevan dengan yang diselidiki sehingga dapat menimbulkan kekeliruan dalam menyusun kesimpulan.

Data tersebut antara lain-lain :

¹² H. Hadari, HM. Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1992), halaman 42

a). Data Primer

Merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau dari lapangan.¹³ Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara wawancara kepada responden / narasumber dan penyebaran kuesioner¹⁴. Untuk melengkapi data dari penelitian lapangan diwawancarai juga pihak-pihak yang terkait dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP kemudian yang dijadikan narasumber yaitu :

- 1).Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.
- 2).Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.
- 3).Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Tahun Anggaran 2009 di Kabupaten Tegal
- 4).Wakil Ketua Bidang Teknis LMPDP Tahun Anggaran 2009 di Kabupaten Tegal.
- 5).Wakil Ketua Bidang Yuridis LMPDP Tahun Anggaran 2009 di Kabupaten Tegal
- 6).Camat Balapulang Kabupaten Tegal.
- 7).Kepala Desa Kaliwungu Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal.

¹³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), Hal. 52

¹⁴ Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : Gramedia, 1986), Hal. 173.

8).Kepala Desa Banjarnyar Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal.

b). Data Sekunder

Dilakukan dengan penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari literatur yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang akan diteliti,¹⁵ yang terdiri dari :

1). Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri :

- (a). Undang-Undang Dasar 1945
- (b). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (c). Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- (d). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- (e). Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pelaksana Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2). Bahan Hukum Sekunder

- (a). Kepustakaan tentang pendaftaran tanah.

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, Hal 52.

- (b). Dokumen-dokumen dari Kantor Pertanahan, Kantor Kecamatan, dan Kantor Kelurahan.
 - (c). Hasil-hasil penelitian dari kalangan hukum.
- 3). Bahan Hukum Tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.¹⁶

5. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif untuk mendapat kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan secara induktif.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum Normatif*, (UI Press, Jakarta, 1984), halaman 52.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Hukum Tanah di Indonesia

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Kata ini berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrena*).¹⁷

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*Cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.¹⁸

Pengertian tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian yang dirumuskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar Hukum

¹⁷ A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1985), Hal.2.

¹⁸ Ali Achmad Ghomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004), Hal. 1.

Pertanahan di Indonesia yaitu Pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.

Bunyi Pasal 19 ayat (1) adalah :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi :

- a). Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- b). Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c). Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian, maka pendaftaran tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, status dari haknya, serta beban-beban apa yang berada di atas tanah yang bersangkutan) dan yang terakhir menghasilkan sertipikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).

Peraturan Pemerintah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dengan Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah dinyatakan tidak berlaku lagi dan mulai tanggal 8 Juli 1997 diberlakukan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengenai Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi :

“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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.¹⁹

Pengetian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaannya.²⁰

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :²¹

¹⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : LKBHN Antara, 2003), halaman A-2.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005), halaman 72.

²¹ Boedi Harsono, *Ibid*, halaman 73

a). Dilakukan secara terus-menerus

Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

b). Pengumpulan Data Tanah

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu :

- 1). Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman di atasnya.
- 2). Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

c). Tujuan Tertentu

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda

dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*)

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria dan menjadi landasan usaha pembaharuan hukum agraria yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Dasar hukum pendaftaran tanah diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peraturan Pemerintah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dengan Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah dinyatakan tidak berlaku lagi dan mulai tanggal 8 Juli 1997 diberlakukan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengenai Pendaftaran Tanah. Sebagai ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

3 Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi :

- a).Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b).Tanah Hak Pengelolaan ;
- c).Tanah Wakaf ;
- d).Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e).Hak Tanggungan ;
- f). Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai banyak yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah, selama belum ada pengaturan tentang tata cara pembebanannya, maka Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang menjadi objek pendaftaran tanah adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Negara. Berbeda dengan pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftaran tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah.²²

4 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir,

²² Boedi Harsono, *Ibid*, halaman 476.

dan terbuka. Dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu :

- a). Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b). Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c). Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d). Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e). Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di

lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka.²³

5 Tujuan Pendaftaran Tanah

Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah, perlu kiranya dikutip pendapat Boedi Harsono, dari buku *Hukum Agraria I* karangan Hasan Wargakusumah. Beliau mengatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana .²⁴

- a).Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan;
- b).Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau kreditur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Pengertian lain berasal dari Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto yang memberikan 3 (tiga) tujuan pokok pendaftaran tanah sebagai berikut :²⁵

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djembatan, 2006), halaman 557.

²⁴ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1995), Hal. 80-81

²⁵ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), Hal. 21.

a).Memberikan kepastian objek

Kepastian mengenai bidang teknis yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan.

b).Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya, dan ada atau tidaknya hak-haknya dan kepentingan pihak lain atau pihak ketiga. Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai hal mana akan terpengaruh pada harga tanah.

c).Memberikan kepastian subjek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin

penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan UUPA adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang dan kepastian hak kepada setiap pemegang hak atas tanah. Adanya hukum tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya akan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga akan dengan mudah mengetahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau yang akan dihaki.²⁶ Melalui upaya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum daripada tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban apa yang ada diantaranya.²⁷

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a). Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b). Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan

²⁶ Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, (Bandung: Arani, 1973), halaman 37.

²⁷ Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, (Jakarta : CV Pancuran Tujuh, 1974), halaman 5.

mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

- c). Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik, merupakan dasar perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar. Demikian yang ditentukan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 ayat (3) yang berbunyi :²⁸

“Untuk mencapai Tertib Administrasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 angka 3 setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”.

B. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi

1. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem pendaftaran akta (*“Registration of Deeds”*) dan sistem pendaftaran hak (*“Registration of Titles”*, title dalam arti hak). Dalam sistem pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, akta

²⁸ Boedi Harsono, *Op.cit.*, halaman 523.

merupakan sumber data yuridis. Akta itulah yang akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT).²⁹

Dalam sistem pendaftaran akta (*Registration of Deeds*), tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta yang baru sebagai buktinya dan data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian.

Dalam sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*), akta dalam sistem pendaftaran hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan hak yang baru melainkan dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dan pencatatan perubahannya, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, hal ini membuktikan bahwa PPT dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif. Perbedaan lain-lain dari kedua sistem tersebut adalah dalam hal kegiatan pemeliharaan data.

Kegiatan pemeliharaan data adalah kegiatan penyajian atau penyimpanan baik data fisik maupun data yuridis yang disesuaikan dengan keadaan sebenarnya. Dalam sistem pendaftaran akta, kegiatan

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005),halaman 76.

pemeliharaan data tanah selalu menimbulkan akibat adanya akta yang baru yang memuat perubahan-perubahan tersebut yang selanjutnya dijadikan surat tanda bukti. Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak kegiatan pemeliharaan data tanah hanyalah dicatat dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.³⁰

Melalui uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak sebagai sistem pendaftaran tanahnya. Hal tersebut diketahui dari Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

- a). Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah ;
- b). Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
- c). Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem Publikasi adalah menjawab permasalahan sejauh mana data yang disajikan dalam sertipikat dilindungi kebenarannya dan bagaimana perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga yang mendapatkan hak atas tanah tersebut. Menurut Boedi Harsono pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu :

³⁰ Boedi Harsono, *Ibid*, halaman 78.

a). Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga harus ada *register* atau buku tanah sebagai penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat. Pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*"Title By Registration"*, *"The Register is Everything"*).

Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*"The Purchaser In Good Faith and For Value"*) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *"indefeasible title"* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftar namanya sebagai pemegang hak dalam register. Sehingga bila terjadi bahwa pemegang haknya bukan yang sebenarnya, maka ia tidak dapat menuntut perubahan pembatalan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut tetapi haknya sebatas menuntut ganti kerugian kepada negara, yang oleh negara telah disediakan dana khusus. Sistem publikasi positif ini memberikan perlindungan bagi pendaftar.³¹ Namun terdapat kelemahan dalam sistem ini, antara lain :³²

³¹ Boedi Harsono, *Ibid*, halaman 80-81.

³² Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1995), halaman 24.

- 1) Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu lama ;
- 2) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah, akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri ;
- 3) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi.

b). Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif yang terpenting bukanlah pendaftarannya, namun sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal dengan *Nemo Plus Juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya "*Nemo Plus In Alium Transfere Potest Quam Ipse Habet*". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang hak yang sebenarnya. Jika sistem pendaftarannya adalah sistem pendaftaran akta maka sistem publikasinya selalu sistem publikasi negatif.

Sistem yang digunakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah

sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.³³ Sistemnya bukanlah sistem negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2). Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar. Baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertipikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah. Tetapi biarpun demikian sistem yang digunakan juga bukan positif. Dalam sistem positif, data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Bahwa sistem publikasinya bukan sistem positif, ternyata diketahui juga dari apa yang dinyatakan dalam penjelasan umum PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran

³³ Boedi Harsono, *Op.cit*, halaman 82.

tidak menghasilkan suatu *Indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dinyatakan dalam penjelasan umum C/7 bahwa :

“Pembukuan suatu hak dalam buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya tidak berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya ; orang tersebut masih dapat mengugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif”.³⁴

C. Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk bidang–bidang tanah yang belum didaftarkan. Menurut Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi :

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

³⁴ Boedi Harsono, *Ibid*, halaman 83.

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah–wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang- bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja melalui jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan dengan lancar.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis para pemilik tanah yang akan didatangi langsung oleh orang–orang Kantor Pertanahan dan beberapa orang aparat desa atau kelurahan yang tergabung dalam suatu tim panitia. Sangat kecil peluang dari para pemilik tanah untuk didatangi oleh panitia tersebut, mengingat terbatasnya kemampuan ekonomi Pemerintah, karena Pemerintah harus mensubsidi biaya yang ada baik untuk penduduk kaya maupun untuk penduduk miskin.

Terbatasnya kemampuan Pemerintah dibidang keuangan untuk melaksanakan pendaftaran tanah menyebabkan 2 (dua) macam pendaftaran tanah secara sistematis yaitu :

1). Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Swadaya

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah secara swadaya adalah sama dengan proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi, yang nantinya akan dibahas secara lebih mendalam. Perbedaan diantara keduanya hanya terletak pada siapa yang berinisiatif untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dan penanggung jawab dalam hal pembiayaan. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi secara garis besar diketahui bahwa seluruh perencanaan, pelaksanaan dan pembiayaan dibebankan pada Pemerintah yang pada pelaksanaannya dibantu oleh tim panitia yang terdiri dari beberapa orang pegawai kantor pertanahan dan beberapa orang aparat desa atau kelurahan.

Dalam pendaftaran tanah sistematis secara swadaya inisiatif datang dari para pemilik tanah yang mengajukan usulan ke Kepala Kantor Pertanahan dengan syarat-syarat tertentu yang cukup berat dan merepotkan ditambah lagi semua biaya dalam pelaksanaan tugas Panitia Ajudikasi harus ditanggung secara swadaya oleh masyarakat atau pemilik tanah.

2). Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Ajudikasi

a). Pengertian Ajudikasi

Pengertian Ajudikasi dapat diketahui dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dalam Pasal 1 angka 8 yang berbunyi:

“Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik maupun data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya”

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa Ajudikasi adalah termasuk dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, maksudnya penyelenggaraannya diperuntukkan khusus bagi bidang – bidang hak atas tanah yang belum dibukukan atau disertipikasikan.

Tujuan proyek Ajudikasi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tujuan proyek Administrasi Pertanahan yaitu mempercepat proses pendaftaran bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional memperkirakan bahwa selama 35 tahun (sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah) hingga bulan juli tahun 1997 (lahirnya PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No.10 Tahun 1961) Pemerintah baru mampu mendaftarkan 16,3 juta bidang tanah

atau 30% dari 55 juta bidang tanah di wilayah Republik Indonesia yang memenuhi syarat untuk didaftar atau disertipikasikan. Artinya prestasi Kementerian Agraria atau BPN dalam bidang pendaftaran tanah adalah 465 ribu bidang tanah pertahunnya.³⁵

Untuk mencapai tujuan diatas pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi harus dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan ketelitian serta untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia khusus agar tidak mengganggu kinerja dari Kepala Kantor Pertanahan karena pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi biasanya dilaksanakan dengan besar-besaran massal. Panitia tersebut biasanya disebut dengan Panitia Ajudikasi.

b). Panitia Ajudikasi

Panitia Ajudikasi dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk. Panitia Ajudikasi ini akan menilai untuk pertama kali atas objek yang didaftarkan tersebut, termasuk di dalamnya menilai hak yang ada, mengumumkan tentang permohonan hak, mengumpulkan beberapa informasi tentang kebenaran hak

³⁵ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik Tanah Negara & Tanah Pemda*, (Badung : Mandar Maju. 2004). Hal 102

tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis dan kemudian menerbitkan sertipikat hak atas tanah termasuk memusyawarahkan atau mendamaikan jika terjadi sengketa batas maupun hak atas tanah.

Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari seorang ketua yang merangkap sebagai anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan tiga atau empat anggota lain, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dibidang hak-hak atas tanah dan kepala desa atau kelurahan yang bersangkutan dan atau pamong desa atau kelurahan yang ditunjuk. Keanggotaan tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis tentang bidang-bidang tanah di wilayah desa atau kelurahan biasanya seorang tetua desa. Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi dibantu oleh tiga satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan pengukur data yuridis dan satuan administrasi. Tempat bekerjanya Panitia Ajudikasi adalah merupakan suatu Kantor Pertanahan kecil.³⁶

Tugas Panitia Ajudikasi :

³⁶ Boedi Harsono, *Loc.cit*, Hal. 487

- (1). Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat agar mereka mengetahui bahwa tanahnya akan diukur.
- (2). Mengumpulkan data-data tentang tanah, baik data fisik maupun data yuridis.
- (3). Menyelesaikan atau mendamaikan sengketa.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maksudnya penyelenggaraannya diperuntukkan khusus bagi bidang-bidang tanah yang belum pernah dibukukan atau didaftarkan. Hanya saja pendaftaran tanah secara sporadik inisiatif perencanaannya berasal dari pemilik tanah. Pemilik tanah sebagai pemohon dituntut untuk lebih aktif mengurus permohonan sertipikat hak atas tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri.

Pendaftaran secara sporadik dibagi menjadi dua, yakni :

1). Sukarela (*Voluntary Initial Registration*)

Belum ada kewajiban untuk mendaftarkan tanah apabila tanah yang bersangkutan tidak tersangkut masalah atau perbuatan hukum. Sehingga dimungkinkan seseorang mengajukan pendaftaran tanah karena menyadari pentingnya kegunaan sertipikat tanah untuk memperkuat pembuktian hak atas

tanahnya, sehingga apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat dengan mudah melakukan pemindahan hak atau membebaninya.

2). *Wajib (Compulsary Initial Registration)*

Bagi seseorang, pendaftaran tanah bisa menjadi wajib apabila ia melakukan perbuatan hukum atas tanahnya. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya apabila terjadi atau akan dilakukan peristiwa tertentu setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Misal apabila terjadi perbuatan jual beli dihadapan PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mewajibkan pembeli untuk mendaftarkan tanahnya supaya mendapat sertipikat tanah sebagai alat bukti.

D. *Land Management And Policy Development Program (LMPDP)*

1. Latar Belakang *Land Management And Policy Development Program*

Pelaksanaan program percepatan pendaftaran tanah mulai dicanangkan sejak tahun 1994 dengan dimulainya LAP phase I (1994–2001), dimana *implementing agency-nya* hanya dilakukan oleh Bappenas dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melibatkan 7 propinsi (DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, DI. Yogyakarta, Jawa Timur, Sumatera Selatan dan Sumatera Utara) dan 42 Kabupaten /

Kota. LAP Phase I telah meletakkan kebijakan dasar bagi penataan pertanahan terutama untuk kebijakan administrasi pertanahan dan program ini telah berhasil menerbitkan sertipikat hak atas tanah kurang lebih 1,5 juta bidang tanah yang tersebar pada 42 kabupaten / kota tersebut. Selain itu, program ini telah menciptakan dampak positif signifikan dengan tumbuhnya kesadaran masyarakat pemilik tanah untuk segera memohon penerbitan sertipikat melalui kegiatan pendaftaran tanah sistematis swadaya dan adanya partisipasi Pemerintah Daerah untuk meluncurkan proyek Ajudikasi APBD (Anggaran Pembangunan dan Belanja Daerah) setelah LAP Phase I berakhir.

Upaya untuk membantu percepatan pendaftaran tanah harus tetap dilakukan oleh Pemerintah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Oleh karenanya, Pemerintah secara konsisten melakukan program percepatan pendaftaran tanah tahap kedua dengan meluncurkan *Land Management And Policy Development Program (LMPDP)* yang dimulai tahun 2004 – 2009.

LMPDP adalah merupakan program kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis dengan bantuan dana dari Bank Dunia yang penganggarnya disediakan oleh Pemerintah (APBN).³⁷

LMPDP ini merupakan lanjutan LAP Phase I (1994–2001) yang menjadi program ekstensifikasi penataan manajemen pertanahan

³⁷ Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Perihal : Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP, 20 Maret 2006.

secara luas akan menyentuh seluruh sektor yang terkait untuk melaksanakan pembaharuan agraria. LMPDP juga diarahkan untuk dapat mendukung pengembangan kebijakan dan sistem manajemen pertanahan yang terpadu dan terkoordinasi antar pemerintah baik pusat maupun daerah dan antar sektor. Sebagai *executing agency* LMPDP adalah BPN. Kemudian dalam pelaksanaannya, LMPDP dilaksanakan oleh 3 *implementing agencies* yaitu Bappenas, BPN dan Departemen Dalam Negeri serta melibatkan Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah di bawah koordinasi Bappenas.³⁸

2. Tujuan *Land Management And Policy Development Program*

Program LMPDP ini diluncurkan dengan maksud untuk memperbaiki kontribusi kepada program-program Pemerintah lainnya untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan sosial bagi masyarakat Indonesia, untuk mengurangi jumlah kemiskinan, menumbuhkan perekonomian dan mempromosikan pemanfaatan sumber daya tanah secara berkesinambungan. Oleh karenanya proyek LMPDP saat ini memiliki tujuan sebagai berikut :

- a. Meningkatkan jaminan kepastian hak atas tanah dan meningkatkan efisiensi dan transparansi serta memperbaiki kualitas pelayanan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya.

³⁸ Manajemen Manual Proyek LPMDP, Bagian Proyek Administrasi Pertanahan BPN Tahun 2003

- b. Memperbaiki kapasitas Pemerintah Daerah untuk melaksanakan fungsi manajemen pertanahan secara efisien dan transparan.
- c. Percepatan pemberian sertipikat hak atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis serta pengembangan Sistem Informasi Pertanahan (SIP).
- d. Meningkatkan kapasitas Pemerintah Daerah untuk melaksanakan fungsi kewenangan manajemen pertanahan secara efisien dan efektif di 5 (lima) kabupaten/kota yang dipilih sebagai model pelaksanaannya serta melaksanakan training untuk para aparat Pemerintah Daerah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui *Land Management And Policy Development Program (LMPDP)*

Setiap jenis hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang berkantor di setiap daerah kabupaten dan daerah kota. Berdasarkan hasil penelitian,³⁹ proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP dilaksanakan minimal terhadap 1 (satu) Desa atau Kelurahan dalam 1 (satu) Kecamatan dan maksimal adalah 10 (sepuluh) Desa atau Kelurahan pada suatu wilayah Kabupaten atau Kota dengan permohonan minimal 1500 (seribu lima ratus) bidang tanah.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP yang sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan

³⁹ Puguh Setyo Widodo, *wawancara*, Wakil Ketua II Bidang Yuridis LMPDP Tahun Anggaran 2009 Kabupaten Tegal, Tanggal 5 Januari 2010.

mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan Tertib Administrasi dibidang Pertanahan. Untuk mencapai Tertib Administrasi tersebut setiap tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar.

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* seluruh anggarannya dibiayai dengan bantuan dana dari Bank Dunia yang penganggarannya disediakan oleh Pemerintah APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara), yang diawali dengan penentuan daerah atau wilayah (Propinsi, Kabupaten, Kota, Kecamatan, Desa/Kelurahan) mana yang akan dilakukan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP (*Land Management And Policy Development Program*). Penentuan daerah tersebut ditentukan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan usulan-usulan dari Kepala Kantor Pertanahan yang mengusulkan lokasi pendaftaran tanah sistematis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN berdasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan mengutamakan wilayah

Desa/Kelurahan atau yang setingkat dengannya, yang memenuhi kriteria :

1. Tersedianya peta dasar pendaftaran baik berupa peta photo ataupun peta garis, dan
2. Tersedianya titik-titik kerangka dasar teknik nasional,
3. Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematis,
4. Merupakan daerah pengembangan perkotaan (sub-urban),
5. Merupakan daerah pertanian yang produktif,
6. Merupakan daerah miskin atau daerah yang dihuni oleh sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah.

Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) adalah seluruh wilayah suatu Desa / Kelurahan atau yang setingkat dengannya atau bagian wilayah suatu Desa / Kelurahan yang menjadi sisa kegiatan pendaftaran tanah sistematis sebelumnya. Pada Desa/Kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis tidak diperbolehkan lagi dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. Hal ini dilakukan untuk mencapai "Desa / Kelurahan lengkap", sehingga tidak ada satu bidang tanahpun yang tidak terdata dan terpetakan oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP).

Di Kabupaten Tegal pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tidak dilaksanakan di semua Desa, hanya Desa yang termasuk “wilayah pinggiran” yang secara umum kondisi masyarakatnya berada dalam keadaan ekonomi lemah dan daerah tersebut dipotensikan menjadi daerah pengembangan perkotaan.⁴⁰

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 128-XVI-2009, tanggal 23 April 2009 lokasi pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP untuk Kabupaten Tegal meliputi :

1. Kecamatan Pagerbarang terdiri dari 8 (delapan) desa yaitu :
Randusari, Surokidul, Pesarean, Kedungsugih, Kertaharja, Srengseng dan Rajegwesi;
2. Kecamatan Balapulang terdiri 5 (lima) desa yaitu : Banjaranyar, Kaliwungu, Harjowinangun, Batuagung dan Seseapan;
3. Kecamatan Margasari terdiri 6 (enam) desa yaitu : Jatilaba, Kalisalak, Jembayat, Margasari, Pakulaut dan Dukuhtengah.

Target pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal tahun anggaran 2009 adalah sejumlah 6000 (enam ribu) bidang untuk *Backlog*, sesuai dengan DIPA Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal Tahun 2009, serta surat dari Ketua UPP LMPDP Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah Nomor: 600/4799/LMPDP/33/2009, tanggal 24 Desember 2008, yang dibiayai

⁴⁰ Agus, *wawancara*, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, Tanggal 5 Januari 2010.

dengan dana pinjaman Bank Dunia dan APBN sebagai dana pendamping dengan jangka waktu 5 (lima) tahun yaitu dari tahun 2005-2009. Pengertian *Backlog* ialah bahwa tanah / bidang tanah tersebut telah terpetakan dan belum memiliki hak (sertipikat) pada sisa pelaksanaan LMPDP tahun 2005-2007.

Selanjutnya dibentuk Panitia (Ajudikasi) LMPDP oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan suatu Surat Keputusan yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 130-XVI-2009 tanggal 23 April 2009.

Panitia Ajudikasi (LMPDP) ini akan menilai atas objek yang didaftarkan tersebut, termasuk di dalamnya menilai hak yang ada, mengumumkan tentang permohonan hak, mengumpulkan beberapa informasi tentang kebenaran hak tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis dan kemudian menerbitkan sertipikat hak atas tanah termasuk memusyawarahkan atau mendamaikan jika terjadi sengketa batas maupun hak atas tanah⁴¹. Susunan Panitia LMPDP terdiri dari :

1. Seorang Ketua Panitia yang merangkap sebagai anggota;
2. Seorang Wakil Ketua Bidang Teknis merangkap anggota
3. Seorang Wakil Ketua Bidang Yuridis merangkap anggota;

⁴¹ Priyo Harsono wawancara, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Tahun Anggaran 2009 Kabupaten Tegal, Tanggal 5 Januari 2010.

4. Kepala Desa / Lurah yang bersangkutan atau Pamong Desa/ Kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota Panitia LMPDP;
5. Beberapa Konsultan Hukum yang telah ditunjuk oleh Kantor Wilayah BPN guna membantu proyek LMPDP dalam hal pengukuran bidang tanah;
6. Keanggotaan Panitia LMPDP dapat ditambah dengan seseorang yang dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah tersebut, misalnya anggota tetua adat, kepala dusun, kepala lingkungan atau anggota Badan Pengawas Desa (BPD) atau Dewan Kelurahan setempat.

Tugas Panitia LMPDP :

1. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis (bukti kepemilikan tanah) untuk semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan;
2. Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
3. Mengumumkan data fisik dan data yuridis setelah memenuhi syarat baik kelengkapan data fisik bidang tanah maupun data yuridis berupa dokumen bukti kepemilikan tanah;
4. Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;

5. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah di lokasi yang bersangkutan.

⁴²Menurut Ahmad Kusen, Kepala Desa Kaliwungu Kecamatan Balapulang menyebutkan bahwa Kepala Desa sangat berperan penting dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) tahun 2009 yaitu dengan memberikan keterangan riwayat atas tanah yang dikuasai warga dan juga sebagai mediator apabila terjadi sengketa tanah antar warga. Karena dalam pengumpulan data sebagai syarat pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP), Kepala Desa harus meneliti syarat-syarat khususnya mengenai kondisi atau status tanah yang akan didaftar.

Pendapat tersebut senada dengan yang diungkapkan oleh Priyo Harsono, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, Kepala Desa harus memberikan Keterangan Riwayat Atas Tanah dan Berita Acara Kesaksian terhadap pemohon yang kehilangan bukti yuridis atas tanah yang dikuasai sebagai persyaratan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP). Dalam pembuatan Keterangan Riwayat Tanah dan Berita Acara Kesaksian, Kepala Desa harus

⁴² Ahmad Kusen, *wawancara*, Kepala Desa Kaliwungu Kabupaten Tegal, Tanggal 7 Januari 2010.

menyelidiki riwayat tanah, batas-batasnya, panjang dan lebarnya, karena Kepala Desa yang paling dekat dengan pemilik tanah serta mengetahui asal-usul tanah yang bersangkutan.⁴³

Panitia Ajudikasi (LMPDP) yang telah dibentuk kemudian diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana lokasi pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP berada sebelum menjalankan tugasnya. Panitia Ajudikasi (LMPDP) setelah diambil sumpahnya mengadakan persiapan, antara lain berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait yaitu Pemerintah Kabupaten/Kota, Kecamatan, Desa/Kelurahan, dan pihak-pihak terkait lainnya.

Selanjutnya Panitia Ajudikasi (LMPDP) mengadakan penyuluhan atau sosialisasi mengenai kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* yang akan dilaksanakan di wilayah setempat pada bulan Mei 2009. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) diwajibkan melaksanakan kegiatan penyuluhan di lokasi yang telah ditunjuk untuk seluruh masyarakat peserta proyek pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.

⁴³ Priyo Harsono, *wawancara*, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Balapulang Kabupaten Tegal, Tanggal 18 Januari 2010.

Penyuluhan tersebut antara lain menjelaskan mengenai kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP, apa yang harus dilakukan oleh perangkat desa, apa yang harus dipersiapkan dan dilaksanakan oleh masyarakat peserta pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP dan penjelasan mengenai waktu pelaksanaan kegiatan tersebut.

Peserta penyuluhan adalah para pemilik bidang tanah dalam wilayah Desa / Kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis. Penyuluhan bertujuan untuk memberitahukan kepada pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di Desa / Kelurahan tersebut akan dilaksanakan pendaftaran tanah sistematis, dengan menjelaskan tujuan serta manfaat didaftarkannya bidang-bidang tanah tersebut, syarat-syarat pendaftaran tanah, hak dan kewajiban peserta / pemohon pendaftaran tanah sistematis, prosedur pendaftaran tanah sistematis, dan ketentuan Peraturan Perundangan yang terkait dengan Pendaftaran Tanah.

Mengingat kondisi sosial ekonomi masyarakat Kecamatan Balapulang sangat bervariasi, maka kegiatan penyuluhan ini dilaksanakan secara berjenjang dari tingkat Aparat (yaitu Aparat Pemerintah Kota / Kabupaten sampai Aparat Desa yang bersangkutan) kemudian kepada masyarakat pemilik tanah di Kecamatan Balapulang. Untuk menciptakan partisipasi dari Aparat Desa / Kelurahan setempat,

khususnya Kepala Desa/ Lurah beserta jajarannya hingga Kepala Dusun / Lingkungan RT / RW serta instansi terkait lainnya, maka seluruh Aparat tersebut harus dibekali dengan informasi dan pengetahuan pendaftaran tanah sistematis terlebih dahulu. Setelah itu dilakukan penyuluhan kepada masyarakat dengan bantuan Aparat Desa / Kelurahan.⁴⁴

Tahap pertama penyelenggaraan penyuluhan LMPDP di wilayah Kecamatan Balapulang dengan sasaran peserta adalah Pemuka Masyarakat, Camat, Lurah / Kepala Desa, Ketua LMD, Ketua Lingkungan, Ketua RW dan Ketua RT atau Pimpinan Informal (Tokoh Masyarakat, Pemuka Agama, dan lain-lain).

Tahap kedua penyelenggaraan penyuluhan di wilayah Kelurahan/Desa untuk kelompok masyarakat pemilik tanah. Kegiatan penyuluhan dilakukan secara tatap muka langsung melalui ceramah yang dilanjutkan dengan tanya jawab untuk mendapatkan komunikasi dua arah antara pelaksana dan peserta pendaftaran tanah sistematis.

Dalam melakukan penyuluhan hukum tentang pendaftaran tanah sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* tahun anggaran 2009, Panitia Ajudikasi (LMPDP) bekerjasama dengan Kepala Desa beserta aparat desa setempat dituntut agar supaya lebih aktif guna meningkatkan minat masyarakat dalam melakukan

⁴⁴ Priyo Harsono, *wawancara*, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Balapulang Kabupaten Tegal, Tanggal 18 Januari 2010.

pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) tahun anggaran 2009 yaitu dengan mengadakan sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah kepada masyarakat di Balai Desa, Balai RW (Rukun Warga) maupun dengan mendatangi langsung rumah warga (*door to door*), mengingat target operasional yang harus dapat diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sampai dengan akhir tahun anggaran 2009 adalah 6000 bidang *backlog* yang semua bidang tersebut telah dilakukan pemetaan dan pengukuran pada proyek LMPDP tahun anggaran sebelumnya.⁴⁵

Ada beberapa tahap yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP), yaitu antara lain :

1. Tahap pengumpulan data yuridis;
2. Tahap pengumpulan data fisik;
3. Tahap pemetaan dan pengukuran ;
4. Tahap pengumuman;
5. Tahap pengesahan;
6. Tahap Pendaftaran Hak dan Pembukuan
7. Tahap Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat
8. Tahap Penyerahan Hasil Kegiatan Kepada Kepala Kantor Pertanahan

⁴⁵ Muhamad Hariri , *Wawancara*, Kasi Pemerintahan Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal, Tanggal 7 Januari 2010.

1. Tahap Pengumpulan Data Yuridis

Panitia Ajudikasi (LMPDP) dan Satuan Tugas (SATGAS) pengumpul data yuridis bersama perangkat desa/kelurahan mengumpulkan data yuridis dari masyarakat peserta pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP. Dalam hal ini panitia tidak berhadapan langsung dengan masyarakat atau pemohon, semua data dikumpulkan di Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat. Data yuridis ini adalah dokumen / surat-surat bukti kepemilikan tanah mengenai apa status tanahnya, siapa pemegang haknya dari pemilik tanah yang menjadi peserta pendaftaran tanah. Data tersebut dikelompokkan masing-masing menurut jenis surat-surat dan kelengkapan lain yang dimiliki atau disebut dengan alas hak atau alat bukti tertulis dan status tanahnya. Langkah selanjutnya adalah memeriksa dan meneliti kelengkapan data yang diserahkan, apabila menurut pertimbangan Panitia Ajudikasi (LMPDP) data tersebut sudah lengkap maka data tersebut dimasukkan dalam berkas dan diberi tanda, dan apabila belum lengkap maka data tersebut dikembalikan disertai dengan catatan mengenai kekurangan data dan masyarakat diminta segera melengkapi kekurangannya.

Alat bukti tertulis tersebut antara lain :

- a. Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil dan kekitir.
- b. Akta yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang berisikan pernyataan pemindahan hak yang dibuat “di bawah tangan” (dibuat sebelum tanggal 8 Oktober 1997)
- c. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;
- d. Surat Keputusan Pejabat Keagrariaan yang berisikan pernyataan pemberian hak milik dari Negara / Pemerintah kepada pemilik tanah.
- e. Akta PPAT (bila tanah diperjualbelikan di hadapan PPAT)
- f. Surat pernyataan dari pemilik tanah yang diketahui oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang menyatakan bahwa tanah tersebut dengan letak, luas dan batas-batas yang diuraikan adalah benar miliknya dan dikuasainya belum bersertipikat dan tidak sedang dijaminkan dengan pihak lain dan tidak dalam sengketa.
- g. Surat Keterangan Hak Waris dan Surat Kematian Pewaris terhadap Tanah Warisan.
- h. Surat Tanda Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan

- i. Surat Penunjukan atau Pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- j. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik,
- k. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961,
- l. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai atas hak yang dialihkan.

Dalam pengumpulan Data Yuridis, anggota-anggota Panitia Ajudikasi (LMPDP) harus memahami Pasal 60 Ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa dalam hal bukti tertulis tersebut di atas tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat dan tidak mempunyai

hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai dengan derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Untuk mencari kebenaran keterangan saksi-saksi, Panitia Ajudikasi (LMPDP) dapat mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut, melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan.

Keterangan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang tidak ada hubungannya dengan pemilik tanah dan merupakan penduduk setempat atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi (LMPDP) dalam pendaftaran tanah sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program*.

Pengumpulan Data Yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis LMPDP berpedoman pada rencana pembagian wilayah kerja yang sudah ditetapkan oleh Ketua Panitia (Ajudikasi) LMPDP. Satgas Yuridis LMPDP melakukan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah tersebut dan memeriksa keaslian dokumen-dokumen tanahnya

serta berkewajiban memberitahu apakah dokumen yang dikumpulkan sudah lengkap atau belum. Jika belum lengkap agar pemilik tanah diminta untuk segera mungkin melengkapinya. Tiap bidang tanah yang sudah dikumpulkan Data Yuridisnya harus diberi NIB (Nomor Identifikasi Bidang).

2. Tahap Pengumpulan Data Fisik

Panitia Ajudikasi (LMPDP) setelah mengumpulkan data yuridis maka terjun langsung ke lapangan ke masing-masing bidang tanah yang dimohonkan untuk mengetahui secara pasti mengenai kondisi bidang tanah, memastikan kebenaran penguasaannya dan memastikan batas-batasnya dengan disaksikan pemilik tanah dan perangkat desa setempat. Data fisik ini antara lain meliputi dimana letak tanahnya, dimana batas-batas tanahnya dan berapa luasnya.

Berdasarkan data yuridis yang telah diserahkan maka Panitia Ajudikasi (LMPDP) mencocokkan dengan kondisi tanah yang dimohonkan haknya untuk memastikan kebenaran data yuridis yang diserahkan dan data fisik yang ada di lapangan. Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) yaitu menetapkan batas-batas tanah tersebut, penetapan batas dilakukan oleh Panitia dalam hal ini adalah Satgas Pengukuran dan Pemetaan atau dalam praktek di lapangan sering disebut juga

Satgas Teknis dan perangkat desa berdasarkan petunjuk pemilik tanah atau tetangga yang berbatasan, apabila tanah tersebut tidak memiliki batas-batas permanen. Hal tersebut dilakukan agar tidak terjadi sengketa batas dikemudian hari.

3. Tahap Pemetaan dan Pengukuran

Setelah penetapan batas dilakukan, tahap selanjutnya adalah pemetaan dan pengukuran atas bidang-bidang tanah tersebut. Dalam tahap ini dilakukan kegiatan pemetaan dan pengukuran untuk pembuatan peta pendaftaran dan untuk memastikan berapa luas tanah tersebut berdasarkan penetapan tanda batas yang telah dilakukan. Kegiatan ini dilaksanakan menyeluruh untuk satu desa/kelurahan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan oleh Panitia.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP dilakukan oleh Satgas Teknis LMPDP yang terdiri dari beberapa orang BPN dan beberapa orang dari Konsultan Hukum yang telah ditunjuk oleh Kantor Wilayah BPN guna membantu proyek LMPDP dalam bidang pengukuran tanah. Ketentuan pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis mengacu kepada Standarisasi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.

Pengukuran yang dilakukan oleh Satgas Teknis LMPDP terhadap obyek tanah yang bersangkutan ikut juga disaksikan oleh pemilik tanah dan aparat desa setempat pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati sebelumnya.

Menurut Priyo Harsono, apabila pemilik tanah tidak berada di tempat pada saat Satgas Teknis melakukan pengukuran, maka Satgas Teknis dapat melakukan pengukuran terhadap obyek tanah yang bersangkutan apabila pemilik tanah memberikan kuasa kepada isteri, suami, anak atau pihak lainnya diketahui oleh Kepala Desa.⁴⁶

Menurut Turmudi, setelah tanah diukur oleh Satgas Teknis, maka untuk memenuhi asas *Contradictetur De Limitatie*, maka para pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur wajib membubuhi tanda tangannya pada gambar ukur yang dibuat oleh Satgas Teknis. Apabila para pemilik tanah seluruhnya atau salah satu tidak hadir pada saat diadakan pengukuran, maka penandatanganan dapat dititipkan kepada pemilik tanah yang wajib diserahkan kembali ke Satgas Teknis atau Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebelum surat ukur diterbitkan.⁴⁷

⁴⁶ Priyo Harsono, *Wawancara*, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Balapulang Kabupaten Tegal, Tanggal 8 Februari 2010.

⁴⁷ Turmudi, *Wawancara*, Wakil Ketua I Bidang Teknis LMPDP Tahun Anggaran 2009 Kabupaten Tegal, Tanggal 8 Februari 2010.

Pengukuran bidang tanah tersebut dimaksudkan untuk memastikan letak obyek / fisik bidang tanah. Dimana produk yang diharapkan adalah Gambar Ukur, Peta Pendaftaran, Peta Bidang Tanah, Surat Ukur, dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas apabila karena suatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang. Pengukuran batas bidang tanah dapat dilakukan langsung di lapangan ataupun dengan cara identifikasi titik-titik batas pada peta.

Hasil pengukuran bidang tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dipetakan pada gambar ukur, peta bidang dan peta pendaftaran. Tata cara pemetaan bidang tanah untuk keperluan pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada Peraturan Perundangan yang berlaku dan Standarisasi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.

Hasil penelitian terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* di Kecamatan Balapulang tahun anggaran 2009 khususnya di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu bidang tanah yang didaftarkan oleh pemohon sebagian besar tidak dilakukan pengukuran karena tanah tersebut sudah dilakukan pemetaan dan pengukuran pada proyek LMPDP sejak tahun anggaran 2005-2007. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 target

adalah sejumlah 6000 (enam ribu) bidang untuk *Backlog*, sesuai dengan DIPA Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal Tahun 2009, serta surat dari Ketua UPP LMPDP Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah Nomor: 600/4799/LMPDP/33/2009, Pengertian *Backlog* ialah bahwa tanah / bidang tanah tersebut telah terpetakan dan belum memiliki hak (sertipikat) pada sisa pelaksanaan LMPDP tahun 2005-2007.

Hasil pengumpulan data awal oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) untuk masing-masing Desa di Kecamatan Balapulang pada pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 dapat dilihat dalam tabel VII di bawah ini :

Tabel I
Hasil Pengumpulan Data Awal
Oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) Hingga Juni 2009

No	Desa	KK	Tanah Seluruhnya	Tanah Bersertipikat	Tanah Didaftarkan	Target LMPDP
1	Kaliwungu	1110	1919	962	74	300
2	Banjaranyar	2500	3313	2188	90	500
3	Batuagung	1260	2321	1443	64	300
4	Sesepan	800	2039	735	-	300
5	Harjowinangun	1336	2689	1071	33	300
	Jumlah	7006	12.281	6399	261	1700

Sumber Data : Laporan Hasil Pengumpulan Data Awal Kegiatan LMPDP Tahun 2009 di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal

Jika dilihat dari hasil tabel di atas memberikan gambaran bahwa jumlah tanah yang didaftarkan hingga bulan Juni 2009 di tiap-tiap desa masih sedikit sedangkan target operasional dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 di Kabupaten Tegal adalah 6000 bidang *backlog* dari 3 (tiga) kecamatan yang ditunjuk sebagai lokasi proyek LMPDP. Untuk mengatasi permasalahan demikian Panitia Ajudikasi (LMPDP) bekerja sama dengan aparat desa setempat melakukan sosialisasi tentang pemecahan bidang tanah bagi warga yang belum memiliki sertifikat dan ingin melakukan pemecahan/pembagian suatu bidang tanah menjadi beberapa bidang tanah.

Alasan para pemohon yang berminat melakukan pemecahan/pembagian suatu bidang tanah biasanya terjadi karena tanah tersebut merupakan tanah warisan dan karena penghibahan. Dalam hal terjadi pemecahan/pembagian suatu bidang tanah, oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) dilakukan pengukuran kembali terhadap bidang tanah serta dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

4. Sidang Panitia dan Pelaksanaan Pengumuman

Sidang Panitia Ajudikasi (LMPDP) dilakukan setelah pengumpulan Data Yuridis dan Data Fisik sudah dilaksanakan dan setelah Satgas Yuridis LMPDP melakukan penilaian dan pembuktian data yang telah terkumpul tersebut. Dalam sidang, Satgas Yuridis LMPDP menuangkan hasil penyelidikan atau pemeriksaan riwayat tanah pada Ketua Panitia LMPDP dan kemudian memberikan rekomendasi mengenai status hukum atas bidang tanah tersebut.

Satgas Yuridis (LMPDP) mempunyai tugas antara lain :

- a. Memeriksa / mencocokkan data yuridis dan data fisik tanah;
- b. Mencocokkan / menguji kebenaran formal surat-surat yang dilampirkan;
- c. Memeriksa apakah tanah tersebut ada sengketa atau tidak⁴⁸.

Bila dalam proses pemeriksaan tanah, Panitia LMPDP menemukan ada ketidakcocokan antara data yuridis dan data fisik atau terdapat indikasi sengketa, maka Panitia Ajudikasi (LMPDP) akan mengembalikan berkas yang bersangkutan pada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Apabila pemohon dalam proses meninggal dunia sebelum melengkapi berkas yang dikirim Panitia LMPDP maka bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan dapat

⁴⁸ Puguh Setyo Widodo, *wawancara*, Wakil Ketua II Bidang Yuridis LMPDP Tahun Anggaran 2009 Kabupaten Tegal, Tanggal 5 Januari 2010.

dilanjutkan oleh para ahli waris pemohon setelah dilakukan proses balik nama.

Sedangkan apabila dalam proses penyempurnaan tersebut tanah yang menjadi obyek pendaftaran tanah LMPDP telah dijual / dialihkan oleh pemilik tanah maka pemilik tanah yang baru dapat melengkapi berkas yang diminta Panitia Ajudikasi (LMPDP) dengan melampirkan bukti peralihan hak atas tanah.

Setelah Panitia Ajudikasi (LMPDP) melakukan sidang, kemudian Satgas Yuridis menyiapkan kesimpulan dari Panitia Ajudikasi (LMPDP) dan bersama Satgas Administrasi membuat daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah serta lembaran Pengumuman Data Yuridis dan Data Fisik.

Pengumuman ini ditempel di Kantor Panitia Ajudikasi LMPDP, Kantor Kelurahan, Kantor RT dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu, sehingga semua pihak yang berkepentingan dapat membaca atau melihat pengumuman tersebut untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari. Pengumuman tersebut isinya menyatakan :

- a. Mengumumkan hasil penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah.
- b. Mempersilahkan kepada pemohon yang merasa keberatan atas isi atau data yang tercantum dalam peta bidang dan daftar isian

untuk mengajukan sanggahan / keberatan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari ke Kantor Pertanahan.⁴⁹ Apabila keberatan diajukan setelah masa pengumuman berakhir maka keberatan tidak akan ditanggapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Selain oleh pemilik tanah, keberatan dapat disampaikan oleh pihak keluarga atau pihak lainnya yang merasa keberatan atas informasi yang disampaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dengan dilengkapi bukti sah atas tanah.

5. Tahap Pengesahan

Setelah masa pengumuman berakhir maka data yuridis dan data fisik tersebut disahkan oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP). Pengesahan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis. Untuk berkas-berkas permohonan yang masih terdapat kurang lengkap data atau keberatan yang belum terselesaikan maka dalam Berita Acara tersebut diberi catatan mengenai adanya kurang lengkap data dan keberatan yang belum terselesaikan.

6. Tahap Pendaftaran Hak dan Pembukuan

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan tersebut Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) mengusulkan secara kolektif kepada

⁴⁹ Priyo Harsono, *Wawancara*, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Tahun anggaran 2009 Kabupaten Tegal, Tanggal 8 Februari 2010.

Kepala Kantor Pertanahan setempat pemberian hak atas tanah-tanah yang dimohon oleh peserta proyek LMPDP. Berita Acara tersebut menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penetapan pemberian hak dikeluarkan secara kolektif dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya usul pemberian hak dari Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP). Penetapan ini dituangkan dalam Daftar Usulan Pemberian Hak, setelah Daftar Usulan tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dikembalikan lagi kepada Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) untuk pendaftaran hak atas tanah-tanah tersebut.

Pembukuan hak dilakukan setelah penetapan terhadap hak-hak atas tanah selesai, pembukuan hak tersebut dilakukan pada Buku Tanah dan Surat Ukur yang memuat Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah. Kemudian Buku Tanah dan Surat Ukur diperiksa dan diparaf oleh Satgas Yuridis dibawah koordinasi Wakil Ketua Bidang Teknis selanjutnya diserahkan kepada Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) untuk ditandatangani. Oleh Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) atas nama Kepala Kantor Pertanahan, sertipikat ditandatangani.

Sertipikat yang telah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) dibubuhi setempel Garuda, kemudian arsip

buku tanah dan surat ukur dipisahkan dari sertipikat untuk diurutkan berdasarkan surat ukurnya. Arsip buku tanah dan surat ukur serta warkahnya dijilid jadi satu dengan petunjuk dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

7. Tahap Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat

Sertipikat hak atas tanah yang selesai dibuat selanjutnya diserahkan kepada pemilik tanah melalui Kepala Desa/Lurah setempat. Penyerahan Sertipikat oleh Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) disaksikan perangkat desa dan masyarakat peserta proyek LMPDP.

Pemilik tanah yang akan mengambil sertipikat wajib menandatangani buku penerimaan sertipikat yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dan dengan cara pemilik tanah harus datang sendiri dengan membawa tanda bukti penerimaan berkas dan KTP (Kartu Tanda Penduduk) atau dengan surat kuasa bagi penerima kuasa dari pemilik tanah.

Penelitian oleh Penulis menerangkan bahwa dalam tahap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berhasil diselesaikan oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) di Kecamatan Balapulang terlihat dalam tabel di bawah ini :

Tabel II
Sertipikat Selesai Hingga Bulan Desember 2009
di Kecamatan Balapulang

No	Desa	Jumlah Bidang Tanah	Tanah Bersertipikat	Target LMPDP	Sertipikat Selesai November 2009	Sertipikat Selesai Desember 2009
1	Kaliwungu	1919	962	300	228	244
2	Banjaranyar	3313	2188	500	500	530
3	Batuagung	2321	1443	300	301	324
4	Sesepan	2039	735	300	130	160
5	Harjowinangun	2689	1071	300	188	288
	Jumlah	12.281	6399	1700	1347	1546

Sumber Data : Laporan Hasil Sertifikasi Kegiatan LMPDP Tahun 2009 Di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal.

Jika dilihat dari hasil tabel di atas memberikan gambaran hasil-hasil yang dicapai oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal dimana dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) berhasil menyelesaikan sertipikat sebanyak 1546, di Kecamatan Margasari Panitia Ajudikasi (LMPDP) berhasil menyelesaikan 2566 sertipikat, dan di Kecamatan Pagerbarang Panitia Ajudikasi (LMPDP) berhasil menyelesaikan 1888 sertipikat. Dari hasil keseluruhan tersebut Panitia Ajudikasi (LMPDP) Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

berhasil mencapai target fisik dalam PO (Proyek Operasional) sebanyak 6000 bidang tanah pada pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009.

8. Tahap Penyerahan Hasil Kegiatan Kepada Kepala Kantor Pertanahan

Setelah semua kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP berakhir, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) melaporkan dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah yang didaftar meliputi :

- a. Peta pendaftaran;
- b. Daftar tanah;
- c. Surat Ukur;
- d. Buku tanah;
- e. Daftar nama;
- f. Sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak
- g. Daftar hak atas tanah;
- h. Warkah-warkahnya;
- i. Daftar isian lainnya.

Penyerahan tersebut dilaksanakan dengan Berita Acara Serah Terima. Dengan dilaksanakannya penyerahan tersebut maka Panitia Ajudikasi (LMPDP) telah selesai menjalankan tugasnya.

Dari hasil penelitian, penulis kemukakakan bahwa proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui (LMPDP) *Land Management And Policy Development Program* tahun anggaran 2009 di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal tidak banyak berbeda dengan proyek LMPDP tahun anggaran sebelumnya. Hanya saja pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 yaitu Panitia LMPDP tidak melaksanakan tahap pengukuran terhadap sebagian besar bidang tanah yang didaftarkan, dikarenakan sebagian besar bidang tanah tersebut merupakan *Backlog* yaitu bahwa tanah / bidang tanah tersebut telah terpetakan dan belum memiliki hak (sertipikat) pada sisa pelaksanaan LMPDP tahun 2005-2007

Panitia Ajudikasi (LMPDP) melakukan pengukuran kembali terhadap bidang tanah apabila atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah dilakukan pemecahan secara sempurna menjadi beberapa bagian bidang tanah. Dalam hal terjadi pemecahan bidang tanah, untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang baru untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

Dengan adanya pemecahan terhadap satu bidang menjadi beberapa bagian bidang tanah, Panitia Ajudikasi (LMPDP) Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP di Kabupaten Tegal tahun anggaran 2009 berhasil mencapai target yaitu 6000 (enamribu) bidang tanah untuk 3 (tiga) Kecamatan di Kabupaten Tegal.

B. Minat Masyarakat Terhadap Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui LMPDP

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yakni memberikan kemungkinan bagi pemegang hak untuk dengan mudah membuktikan haknya. Pembuktian hak atas tanah berupa pemilikan sertifikat hak milik atas tanah. Namun bagi mereka yang kurang memahami arti pentingnya sertifikat, keengganan untuk mendaftarkan tanahnya mungkin disebabkan oleh kurang pemahaman mereka tentang pentingnya kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Hal ini dapat mempengaruhi minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya guna memperoleh kepastian hukum atau sertifikat tanah sebagai bukti otentik pemilikan tanah. Sebagaimana yang tercantum dalam tabel di bawah ini :

Tabel III
Minat Masyarakat Terhadap Pendaftaran Tanah
Secara Sistematis Melalui LMPDP Tahun Anggaran 2009
di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu

Kategori	Jumlah (Responden)	Prosentase (%)
Minat	18	90%
Tidak Minat	2	10%
Jumlah	20	100%

Sumber Data : Data Primer Tahun 2010

Dari hasil penelitian terhadap 20 responden di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu, 18 (delapanbelas) orang (90%) mempunyai minat untuk melakukan pendaftaran tanah dan 2 (dua) orang (10%) tidak berminat dalam melakukan pendaftaran tanah. Kenyataan ini menunjukkan bahwa dari pertama kali dilakukan Proyek LMPDP pada tahun 2005 sampai 2009 minat dari masyarakat Kecamatan Balapulang semakin meningkat untuk mendaftarkan tanahnya guna memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanahnya.

Mengenai alasan 18 (delapanbelas) responden berminat mendaftarkan tanahnya secara sistematis melalui LMPDP dapat diuraikan dalam tabel di bawah ini berdasarkan hasil penarikan sampel.

Tabel IV
Alasan Berminat Melakukan Pendaftaran Tanah
Secara Sistematis Melalui LMPDP Tahun Anggaran 2009
di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu

Kategori	Jumlah	Prosentase
1. Ingin Mendapatkan Sertipikat Tanah	15	83,88 %
2. Untuk Jaminan Di Bank	3	16,12 %
Jumlah	18	100%

Sumber Data : Data Primer Tahun 2009

Dari tabel di atas menunjukkan 15 (limabelas) responden (83,88%) menyatakan bahwa dengan memiliki sertipikat hak milik atas tanah sangat penting dan berarti, karena mampu untuk memberikan jaminan kepastian hak dan perlindungan hak apabila ada permasalahan dikemudian hari. Sedangkan 3 (tiga) responden (16,12%) menyatakan bahwa selain sertipikat tanah dapat memberikan jaminan kepastian hak dan perlindungan hak atas tanah, sertipikat juga dapat digunakan sebagai jaminan atau agungan untuk mengajukan ke Bank.

Selain responden telah mengerti arti pentingnya pemilikan hak milik atas tanah, responden juga mengakui berminat untuk mengambil keputusan mendaftarkan tanahnya karena didasarkan

pada informasi tertentu yang mendorongnya melakukan pendaftaran tanah. Informasi tersebut meliputi :

1. Informasi tentang Pendaftaran Tanah ;
2. Informasi tentang tidak adanya biaya resmi pendaftaran tanah ;
3. Informasi tentang jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah.

Dengan berasumsi bahwa masyarakat atau responden tahu akan tujuan atau manfaat pendaftaran tanah dan mempunyai informasi dan penilaian yang cukup tentang biaya dan jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah, maka yang bersangkutan akan membuat perhitungan berdasarkan pemberian nilai tertentu pada setiap tindakannya, risiko yang dihadapinya, dan imbalan atau untuk ruginya.

Mengenai alasan 2 (dua) responden yang tidak berminat melakukan pendaftaran tanah walaupun tahu akan tujuan pendaftaran tanah, namun tidak mengerti adanya manfaat yang sangat berarti setelah memperoleh sertipikat tanah. Selanjutnya dapat diuraikan alasan-alasan responden tidak berminat melakukan pendaftaran tanah dalam tabel di bawah ini yang terungkap melalui hasil penarikan sampel.

Tabel V

**Alasan Tidak Berminat Melakukan Pendaftaran Tanah
Secara Sistematis Melalui LMPDP Tahun Anggaran 2009
di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu
Kecamatan Balapulang**

Kategori	Jumlah	Prosentase (%)
1. Tidak mempunyai biaya	1	50 %
2. Tidak mau berurusan dengan prosedur yang berbelit-belit	0	0 %
3. Kurangnya berkas yang dibutuhkan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui LMPDP	1	50 %
Jumlah	2	100 %

Sumber Data : Data Primer Tahun 2009

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa masih ada 1 (satu) responden (50) tidak melakukan pendaftaran tanah dengan alasan keberatan-keberatan dengan biaya pendaftaran tanah. Berdasarkan Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui LMPDP bahwa untuk biaya kegiatan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran hak atas tanah melalui LMPDP ditetapkan Rp 0,00 (nol rupiah).

Namun penelitian Penulis dari lapangan menyebutkan bahwa dalam pelaksanaannya ada biaya yang harus dibayar oleh masyarakat pemilik bidang tanah untuk mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP.

Biaya-biaya tambahan ini berdasarkan kebijakan dari Pemerintah Desa setempat dengan melakukan kesepakatan dengan LKMD masing-masing Desa. Besarnya pungutan yang harus dibayar oleh pemilik tanah sangat bervariasi, adapun desa-desa yang digunakan sampel penelitian memiliki kebijakan sebagai berikut :

1. Desa Banjaranyar Kecamatan Balapulang berdasarkan kesepakatan Pemerintah Desa dengan LKMD desa setempat menambah biaya sebesar Rp. 200.000
2. Desa Kaliwungu Kecamatan Balapulang berdasarkan kesepakatan Pemerintah Desa dengan LKMD desa setempat menambah biaya sebesar Rp. 200.000

Alasan mengenai biaya tambahan dari Pemerintah Desa adalah untuk digunakan dalam rangka membiayai segala keperluan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP, diantaranya untuk biaya administrasi, pembelian patok batas bidang tanah, biaya materai dan lain-lain guna menunjang pelaksanaan proyek LMPDP.

Tanggapan masyarakat Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu terhadap adanya pungutan tambahan dari pihak Desa setempat dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel VI
Tanggapan Masyarakat Terhadap Pungutan
Tambahan Dari Pihak Desa

Tanggapan Masyarakat	JUMLAH	PROSENTASE (%)
Menerima / Setuju	18	90 %
Tidak Menerima / Tidak Setuju	2	10 %
JUMLAH	20	100 %

Sumber Data : Data Primer Tahun 2009

Tanggapan masyarakat Kecamatan Balapulang terhadap pungutan tambahan dari pihak Desa sangat bervariasi. Ini dapat terlihat dari 20 (duapuluh) responden , 18 (delapanbelas) responden menyatakan setuju terhadap biaya tambahan tersebut. Ini didasarkan atas alasan mereka bila dibandingkan dengan biaya mengurus sertipikat sendiri yang akan mendapat biaya lebih besar dan waktu yang cukup lama.

Sedangkan dari 2 (dua) responden yang menyatakan tidak setuju terhadap pungutan tambahan dari pihak Desa dikarenakan kurangnya informasi terhadap adanya tambahan biaya tersebut dari pihak Desa yang memutuskan dengan sepihak, yaitu hanya ada kesepakatan antara Kepala Desa dengan LKMD.

Melihat dari Tabel V di atas disebutkan bahwa tidak ada ada responden yang tidak melakukan pendaftaran tanah dengan alasan tidak mau berurusan dengan prosedur yang berbelit-belit mengenai pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP. Hal ini disebabkan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal melalui Panitia Ajudikasi (LMPDP) senantiasa melakukan penyuluhan mengenai kemudahan prosedural pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP.

Sedangkan sisanya 1 (satu) responden mengakui berminat melakukan pendaftaran tanah tetapi tidak dapat melengkapi berkas-berkas yang harus dipenuhi sehingga Panitia LMPDP tidak menerimanya selanjutnya membuat responden enggan melakukan pendaftaran tanah.

Dengan latar belakang penarikan sampel terhadap responden mengenai minat dan tidak minatnya masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah di atas, selanjutnya dapat dilihat empat kelompok dalam masyarakat yaitu :

1. Masyarakat yang belum memahami arti pentingnya pendaftaran tanah, sehingga mereka masih enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

2. Masyarakat yang sudah memahami akan fungsi sertipikat, tetapi karena kendala tertentu masih belum mendaftarkan tanahnya.
3. Masyarakat yang mulanya belum menyadari arti pentingnya sertipikat, tetapi karena kebutuhan yang memaksa mendaftarkan tanahnya.
4. Masyarakat yang betul-betul memahami fungsi sertipikat yang dapat dibedakan menjadi :
 - a. Mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat.
 - b. Mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat karena keperluan yang mendesak, seperti melakukan jual beli atau untuk jaminan di Bank.

⁵⁰Menurut Priyo Harsono, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, menyebutkan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting untuk meningkatkan minat masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) tahun anggaran 2009 yaitu dengan cara sebagai berikut :

1. Mengadakan penyuluhan yang bekerja sama dengan Pemerintah Kabupaten Tegal tentang arti pentingnya

⁵⁰ Priyo Harsono, *wawancara*, Ketua Panitia Ajudikasi (LMPDP) Tahun Anggaran 2009 Di Kabupaten Tegal, Tanggal 8 Februari 2010.

pendaftaran tanah dan persertipikatan tanah, sehingga apabila pemilik tanah akan menjual tanahnya secara otomatis harga tanah menjadi lebih tinggi dan kepastian hukum hak atas tanah dapat dijamin.

2. Kantor Pertanahan berusaha mengatasi proses birokrasi yang berbelit-belit yaitu dengan menerapkan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dengan penuh rasa tanggung jawab mulai dari masyarakat mendaftarkan tanahnya sampai keluarnya sertipikat.
3. Memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat secara transparan mengenai pengertian dari proyek *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) khususnya mengenai biaya-biaya pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP yang dicantumkan di papan pengumuman yang bisa dibaca oleh setiap anggota masyarakat.

B. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui LMPDP di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal dan Upaya-Upaya Pemecahannya

Secara garis besar hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran tanah selama ini antara lain :

1. Terbatasnya dana atau anggaran ;
2. Terbatasnya alat dan Sumber Daya Manusia ;

3. Keadaan tanah yang tersebar di wilayah yang luas.

Dari hasil proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 yang telah dilakukan, mulai dari penetapan lokasi sampai pada penyerahan sertifikat, partisipasi masyarakat Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu terhadap kegiatan tersebut mengalami peningkatan dibandingkan dengan kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran sebelumnya, ini dapat terlihat dari tabel berikut :

Tabel VII

Partisipasi Masyarakat Dalam Kegiatan LMPDP

Partisipasi Dalam LMPDP	2006-2007		2009	
	Jumlah	Prosentase	Jumlah	Prosentase
AKTIF	15	75 %	18	90 %
TIDAK AKTIF	5	25 %	2	10 %
JUMLAH	20	100 %	20	100 %

Sumber : Data Primer Tahun 2009

Melihat tabel di atas dapat diketahui bahwa partisipasi masyarakat Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 mengalami peningkatan dari tahun anggaran sebelumnya yaitu dapat diketahui dari 20 responden yang ada, 18 orang berpartisipasi dan aktif dalam proses pendaftaran tanah

sistematik melalui LMPDP tahun anggaran 2010. Keaktifan ini juga dapat dilihat dari bantuan mereka dengan menunjukkan batas-batas tanah yang dimilikinya dengan melibatkan pihak-pihak terkait, yaitu orang-orang atau pemilik tanah yang berbatasan dengan tanahnya. Sedangkan dari 2 responden atau 10 % yang tidak aktif dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematik melalui LMPDP rata-rata disebabkan karena tidak dapat melengkapi alat bukti yuridis tanahnya dan kurangnya kesadaran masyarakat terhadap kegiatan pendaftaran tanah sistematik melalui LMPDP.

1. Hambatan Dari Pemerintah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Melalui LMPDP antara lain:
 - a. Kekurangan tenaga ahli yang betul-betul mempunyai kemampuan dalam bidang pendaftaran tanah secara sistematik melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP).
 - b. Para pelaksana / Panitia LMPDP dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) masih juga dibebani tugas lainnya sehingga prosesnya sedikit terganggu ;
 - c. Keterbatasan biaya operasional dari Pemerintah sehingga mempengaruhi kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik melalui LMPDP;

- d. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) ini merupakan kerja sama antara lembaga terkait, dan bukan hanya dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) saja dan kesibukan satu sama lain tidak sama maka juga mempengaruhi hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP).
- e. Waktu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) terlalu singkat yaitu hanya 8 (delapan) bulan efektif untuk 1 (satu) tahun anggaran.

Untuk mengatasi hambatan tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 mengupayakan untuk menambahkan keanggotaan Panitia Ajudikasi (LMPDP) dengan beberapa orang dari Konsultan Hukum yang telah ditunjuk oleh Kantor Wilayah BPN guna membantu proyek LMPDP, dan menambahkan orang-orang yang dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah tersebut, misalnya anggota tetua desa, kepala dusun, kepala lingkungan atau anggota Badan Pengawas Desa (BPD) atau Dewan Kelurahan setempat. Panitia Ajudikasi

(LMPDP) juga mengupayakan kepada seluruh anggota masyarakat agar saling membantu dan bekerjasama dalam menyelesaikan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 dan harus bekerja ekstra cepat agar target tercapai sesuai jadwal yang telah ditentukan.

2 Hambatan Dari Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui LMPDP antara lain:

a. Batas-batas tanah yang dikuasai oleh para peserta pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) banyak yang tidak sesuai dengan tanda bukti kepemilikan, sehingga sering terjadi sengketa batas antar tetangga dalam penentuan batas bidang tanah yang didaftarkan. Dalam permasalahan ini, maka Panitia Ajudikasi (LMPDP) dengan dibantu dari pihak Desa mengupayakan untuk diadakan musyawarah untuk mufakat antar kedua belah pihak yang bersengketa guna mendapatkan kejelasan batas-batas tanah dari masing-masing pihak yang akan didaftarkan.

b. Nama-nama pemilik bidang tanah yang didapatkan dari Satgas Teknis pada proyek LMPDP sebelum 2009 sudah berganti dengan nama pemilik yang baru pada proyek LMPDP 2009. Hal tersebut dikarenakan pemilik tanah yang terdahulu telah

meninggal dunia sedangkan tanahnya sudah merupakan *backlog* dan telah terjadi jual beli tanah dibawah tangan. Permasalahan tersebut oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) diatasi dengan melakukan pemeriksaan terhadap alat bukti jual beli tanah tersebut. Apabila alat bukti jual beli tersebut adalah akta yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang berisikan pernyataan pemindahan hak yang dibuat “di bawah tangan” maka sesuai ketentuan PP No 24 Tahun 1997 akta tersebut perlu dibuatkan lagi oleh PPAT/PPAT Camat

- c. Nama-nama pemilik bidang tanah yang didapatkan dari Satgas Teknis pada proyek LMPDP sebelum 2009 sudah berganti dengan nama pemilik yang baru pada proyek LMPDP 2009 karena pewarisan. Dalam permasalahan seperti ini, Panitia Ajudikasi (LMPDP), meminta kepada ahli waris untuk menunjukkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau surat keterangan pembagian waris yang ditandatangani Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat serta surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak ketika pengukuran bidang tanah dilakukan pada proyek LMPDP sebelum 2009.
- d. Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah banyak yang hilang atau tidak mempunyai tanda bukti tersebut. Dalam permasalahan ini, Panitia Ajudikasi (LMPDP) bersama aparat desa setempat menyelidiki riwayat tanah tersebut serta mencari

keterangan dari masyarakat di sekitar bidang tanah tersebut yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut. Pembuktian hak atas bidang tanah apabila terjadi permasalahan seperti disebutkan di atas dapat dilakukan dengan pembuatan Berita Acara Kesaksian oleh 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya ,dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga. Berita Acara Kesaksian tersebut ditandatangani oleh saksi-saksi dan Kepala Desa, dengan melampirkan surat kematian pemilik tanah terdahulu.

- e. Beberapa dari masyarakat Kecamatan Balapulang menganggap pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program (LMPDP)* prosesnya lama dan berbelit-belit serta belum mengetahui tentang *Land Management And Policy Development Program (LMPDP)*. Hal tersebut dikarenakan tingkat pendidikan masyarakat Kecamatan Balapulang yang masih rendah. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 hambatan tersebut sudah bisa teratasi yaitu dengan mengadakan penyuluhan atau sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah kepada masyarakat Kecamatan Balapulang secara terus menerus sejak pertama kali tahun anggaran 2005-2009 yang dilaksanakan secara berjenjang dari

tingkat Aparat (yaitu Aparat Pemerintah Kota / Kabupaten sampai Aparat Desa yang bersangkutan) kemudian kepada masyarakat pemilik tanah di Kecamatan Balapulang. Untuk menciptakan partisipasi dari Aparat Desa setempat, khususnya Kepala Desa beserta jajarannya hingga Kepala Dusun RT / RW, harus dibekali dengan informasi dan pengetahuan tentang pendaftaran tanah sistematis terlebih dahulu. Setelah itu dilakukan penyuluhan kepada masyarakat dengan bantuan Aparat Desa setempat.

- f. Beberapa ada yang memperoleh tanah warisan yang hanya dilakukan oleh keluarga tanpa disahkan di Desa atau Kecamatan. Dalam kasus seperti ini Panitia Ajudikasi (LMPDP) dengan dibantu Aparat Desa khususnya Kepala Desa berusaha mencari jalan keluarnya hanya sebatas sebagai mediator untuk menyelesaikan permasalahan waris secara musyawarah untuk mufakat antar anggota keluarga yang terlibat. Bila dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan dan memakan waktu yang cukup lama maka tanah yang menjadi sengketa tersebut tidak diikutkan dalam proses pendaftaran tanah melalui LMPDP.
- g. Sebelum mendaftarkan permohonan sertipikat, masyarakat selaku pemilik tanah merasa terbebani dengan persyaratan yang diberlakukan oleh Pemerintah Desa dan Pemerintah

Kecamatan berupa pembayaran pologoro untuk Desa dan Kecamatan. Dalam permasalahan ini, Panitia Ajudikasi (LMPDP) mengupayakan kepada masyarakat miskin untuk membuat keterangan tidak mampu melalui Desa masing-masing dengan tembusan Camat dan Bupati, dimaksudkan agar mendapatkan keringanan biaya sebelum mendaftarkan tanahnya⁵¹

Dari ketiga permasalahan tersebut di atas, setelah dilakukan penelitian maka dapat diketahui secara jelas bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) merupakan terobosan baru dalam bidang pertanahan guna membantu masyarakat dalam memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanah dengan biaya sangat murah dan cepat prosesnya. Penentuan lokasi pendaftaran tanah sistematis yang diprioritaskan adalah Desa atau Kelurahan dengan kriteria :

1. Tersedianya peta dasar pendaftaran baik berupa peta photo ataupun peta garis, dan
2. Tersedianya titik-titik kerangka dasar teknik nasional,
3. Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematis,
4. Merupakan daerah pengembangan perkotaan (sub-urban),

⁵¹ Turmudi, *Wawancara* , Wakil Ketua I Bidang Teknis LMPDP Tahun anggaran 2009 Kabupaten Tegal, Tanggal 8 Februari 2010.

5. Merupakan daerah pertanian yang produktif,
6. Merupakan daerah miskin atau daerah yang dihuni oleh sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) untuk tahun anggaran 2009 meliputi 3 (tiga) Kecamatan, namun dalam mengambil sampel hanya digunakan 1 (satu) Kecamatan yaitu Kecamatan Balapulang. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) tahun anggaran 2009 di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal pada dasarnya sama saja dengan proses pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Hanya saja terdapat sedikit perbedaan yaitu pada pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 prosesnya sebagian besar terhadap tanah yang sudah terpetakan/terukur yang disebut dengan *Backlog* yang telah dilakukan oleh Satgas Teknis LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Sehingga dalam pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 sebagian besar bidang tanah yang didaftarkan tidak dilakukan pengukuran.

Pengukuran bidang tanah dilakukan terhadap sebagian kecil bidang tanah yang dimohon oleh pemilik tanahnya untuk dilakukan pemecahan satu bidang tanah menjadi beberapa bidang.

Pemecahan bidang tanah tersebut biasanya dilakukan dengan alasan pembagian Hak Bersama mengenai tanah dengan menyerahkan Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh semua ahli waris.

Melalui cara pemecahan suatu bidang tanah tersebut Panitia Ajudikasi (LMPDP) dapat menyelesaikan target operasional pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 yaitu 6000 bidang tanah.

Minat masyarakat Kecamatan Balapulang khususnya di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) tahun anggaran 2009 semakin bertambah jika dibandingkan dengan proyek LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Hal tersebut disebabkan karena sebagian besar masyarakat Kecamatan Balapulang yang belum mendaftarkan tanahnya tetapi bidang tanah yang dimiliki telah terpetakan pada proyek LMPDP sebelum tahun anggaran 2009, sehingga mereka ingin sekali memperoleh sertifikat tanah guna menjamin hak atas tanahnya. Selain itu ada sebagian kecil dari masyarakat Balapulang yang beranggapan bahwa sertifikat tanah selain dapat menjamin hak atas tanah juga dapat digunakan sebagai jaminan di Bank.

Masyarakat Kecamatan Balapulang yang tidak berminat melakukan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP disebabkan karena adanya pungutan dari pihak Desa itu sendiri yang merupakan hasil kesepakatan antara Pemerintah Desa dengan LKMD Desa setempat.

Hambatan yang sering terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP tahun anggaran 2009 di Kecamatan Balapulang khususnya di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu adalah nama-nama pemilik bidang tanah yang didapatkan dari Satgas Teknis pada proyek LMPDP sebelum 2009 sudah berganti dengan nama pemilik yang baru pada proyek LMPDP 2009. Hal tersebut dikarenakan pemilik tanah yang terdahulu telah meninggal dunia sedangkan tanahnya sudah merupakan *backlog* dan telah terjadi jual beli tanah dibawah tangan. Permasalahan tersebut oleh Panitia Ajudikasi (LMPDP) diatasi dengan melakukan pemeriksaan terhadap alat bukti jual beli tanah tersebut. Apabila alat bukti jual beli tersebut adalah akta yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang berisikan pernyataan pemindahan hak yang dibuat “di bawah tangan” maka sesuai ketentuan PP No 24 Tahun 1997 akta tersebut perlu dibuatkan lagi oleh PPAT/PPAT Camat

Hambatan lain yang terjadi pada pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 adalah nama-nama pemilik bidang

tanah yang didapatkan dari Satgas Teknis pada proyek LMPDP sebelum 2009 sudah berganti dengan nama pemilik yang baru pada proyek LMPDP 2009 karena pewarisan. Dalam permasalahan seperti ini, Panitia Ajudikasi (LMPDP), meminta kepada ahli waris untuk menunjukkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau surat keterangan pembagian waris yang ditandatangani Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat serta surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak ketika pengukuran bidang tanah dilakukan pada proyek LMPDP sebelum 2009.

Dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan, terdapat beberapa hal yang kurang sesuai antara ketentuan dalam peraturan perundangan dan pelaksanaan dalam praktek di lapangan, yaitu:

- a. Setelah sertipikat jadi dan diserahkan kepada pemilik tanah dalam peraturan perundangan tidak ditemui kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang sertipikat termasuk melakukan pengecekan sertipikatnya pada Kantor Pertanahan setempat, apakah sudah sesuai dengan buku tanah dan surat ukur atau tidak, seharusnya Kantor Pertanahan setempat mengeluarkan peraturan atau pemberitahuan kepada pemegang sertipikat untuk melakukan pengecekan sertipikat setelah sertipikat diterima oleh pemegang hak sehingga permasalahan ketidakcocokan data dapat diselesaikan lebih

awal dan tidak menyebabkan kerugian bagi pemegang sertipikat dikemudian hari dengan batalnya transaksi jual beli tanah dan tidak diterimanya fasilitas kredit / pinjaman dari lembaga keuangan karena ada masalah dengan sertipikat tanahnya yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

- b. Dalam ketentuan peraturan perundangan disebutkan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tidak dikenakan biaya sama sekali, namun praktek di lapangan sering terjadi penarikan biaya oleh oknum Panitia Ajudikasi (LMPDP) maupun Aparat Desa setempat. Hal ini sering terjadi pada keadaan apabila ada pemohon yang mana telah memperoleh Sertipikat dari hasil LMPDP tahun anggaran sebelum 2009 kemudian ingin memecah obyek tanahnya menjadi beberapa bagian. Apabila terjadi pemecahan obyek tanah yang sudah bersertipikat maka akan dilakukan pengukuran ulang terhadap obyek tanah tersebut.

Menurut Wawan Windiarso selaku Kepala Desa Banjaranyar menyebutkan bahwa biaya tersebut dipergunakan untuk membantu kelancaran proses pendaftaran tanah khususnya proses pengukuran ulang terhadap obyek tanah yang

sudah bersertipikat, pembelian materai, patok batas, dan biaya untuk kas desa yang telah disepakati bersama.⁵².

- c. Dimungkinkan ada oknum dari warga Desa yang secara sengaja melakukan tindak kecurangan dengan membuat Berita Acara Kesaksian tentang riwayat jual beli tanah oleh para saksi dan warga Desa setempat. Hal tersebut terjadi apabila jual beli tanah bawah tangan sebenarnya dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu setelah tanggal 8 Oktober 1997. Apabila jual beli tanah dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka ketentuan Undang-Undang menyebutkan bahwa perlu dibuatkan Akta Pemindehan Hak oleh PPAT. Beberapa warga yang melakukan jual beli tanah setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak mempunyai alat bukti yang dibuat oleh PPAT, sehingga yang bersangkutan dengan sengaja membuat Berita Acara Kesaksian dari 2(dua) orang saksi dari warga setempat dan tidak ada hubungan keluarga dengan yang bersangkutan. Hal tersebut dilakukan masyarakat untuk meringankan pembayaran Pologoro kepada Desa dan menghindari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

⁵² Wawan Windiarto, *wawancara* , Kepala Desa Banjaranyar Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal, Tanggal 15 Februari 2010.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan dibantu oleh hasil penelitian kepustakaan ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui (LMPDP) untuk tahun anggaran 2009 di Kabupaten Tegal meliputi 3 (tiga) Kecamatan, namun dalam mengambil sampel hanya digunakan 1 (satu) Kecamatan yaitu Kecamatan Balapulang. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui (LMPDP) tahun anggaran 2009 di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal pada dasarnya sama saja dengan proses pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Hanya saja terdapat sedikit perbedaan yaitu pada pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 prosesnya sebagian besar terhadap tanah yang sudah terpetakan/terukur yang disebut dengan *Backlog* yang telah dilakukan oleh Satgas Teknis LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Sehingga dalam pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 sebagian besar bidang tanah yang didaftarkan tidak dilakukan pengukuran.
2. Minat masyarakat Kecamatan Balapulang khususnya di Desa Banjaranyar dan Desa Kaliwungu terhadap pelaksanaan

pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) tahun anggaran 2009 semakin bertambah jika dibandingkan dengan proyek LMPDP tahun anggaran sebelum 2009. Hal tersebut disebabkan karena sebagian besar masyarakat Kecamatan Balapulang yang belum mendaftarkan tanahnya tetapi bidang tanah yang dimiliki telah terpetakan pada proyek LMPDP sebelum tahun anggaran 2009, sehingga mereka ingin sekali memperoleh sertifikat tanah guna menjamin hak atas tanahnya. Selain itu ada sebagian kecil dari masyarakat Balapulang yang beranggapan bahwa sertifikat tanah selain dapat menjamin hak atas tanah juga dapat digunakan sebagai jaminan di Bank.

3. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun anggaran meliputi hambatan dari Pemerintah (Kekurangan tenaga ahli yang betul-betul mempunyai kemampuan dalam bidang pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP, Para Panitia Ajudikasi (LMPDP) masih juga dibebani tugas lainnya sehingga proyek LMPDP sedikit terganggu, keterbatasan biaya operasional dari Pemerintah sehingga mempengaruhi kelancaran proyek LMPDP, pelaksana proyek LMPDP bukan hanya dari BPN saja dan kesibukan satu sama lain tidak sama maka juga dapat menghambat proyek LMPDP. Selain itu ada juga hambatan-hambatan dari masyarakat (nama-nama

pemilik bidang tanah yang didapatkan dari Satgas Teknis pada proyek LMPDP sebelum 2009 sudah berganti dengan nama pemilik yang baru pada proyek LMPDP 2009. Hal tersebut dikarenakan pemilik tanah yang terdahulu telah meninggal dunia sedangkan tanahnya sudah merupakan *backlog* dan telah terjadi jual beli tanah dibawah tangan, hambatan lain yang terjadi pada pelaksanaan proyek LMPDP tahun anggaran 2009 adalah nama-nama pemilik bidang tanah yang didapatkan dari Satgas Teknis pada proyek LMPDP sebelum 2009 sudah berganti dengan nama pemilik yang baru pada proyek LMPDP 2009 karena pewarisan)

B. SARAN-SARAN

1. Penyuluhan-penyuluhan yang diberikan oleh Panitia Ajudikasi LMPDP sebaiknya pada jauh-jauh hari sebelum kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan sehingga masyarakat tahu dan memahami hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan program *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) sehingga masyarakat dapat menyiapkan segala sesuatunya.
2. Untuk selanjutnya, perencanaan proyek pendaftaran tanah lainnya supaya lebih dimantapkan, sehingga dalam kegiatan yang dilakukan baik di lapangan maupun di Pos Pendaftaran Tanah tidak terkesan tergesa-gesa. Hal ini akan membuat kesan atau

penilaian oleh masyarakat bahwa pendaftaran tanah tersebut tidak dilaksanakan secara profesional.

3. Peningkatan kerjasama antara pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui *Land Management And Policy Development Program* (LMPDP) yaitu antara Panitia Ajudikasi (LMPDP) yang dibantu oleh beberapa orang dari Konsultan Hukum yang ditunjuk Kantor Wilayah BPN dalam bidang pengukuran tanah dan bekerjasama dengan masyarakat, Aparat Desa / Kelurahan dan Panitia Ajudikasi (LMPDP) itu sendiri agar terjadi kelancaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Ali Achmad Ghomzah d,2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- A.P. Parlindungan,1991, *Undang Undang Bagi Hasil Di Indonesia (Suatu Studi Komparatif)*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2006, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1973, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, Arani, Bandung.
- Endang Srisanti, 1994, *Masalah-Masalah Hukum Tentang Keterbukaan di Bidang Pertanahan*, Majalah Fakultas Hukum Undip, No. 7, Semarang.
- _____, 1997, *Masalah-Masalah Hukum tentang Oleh-Oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi*, Majalah FH. Undip No.-4-1997. Semarang.
- Hadi Setia Tunggal, 2007, *Peraturan Perundang-undangan Pertanahan*, Harvarindo, Jakarta.
- Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik Tanah Negara & Tanah Pemda*, Mandar Maju. Badung.
- HM. Hadari dan Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

- Imam Sudiyat, 1982, *Beberapa Masalah Peguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Imam Soetikinjo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Kamarudin, 1974, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Alumni, Bandung.
- Kartini Kartono, 1980, *Pengantar Metodologi Research Sosial*, Alumni Bandung.
- Koentjaraningrat, 1986, *Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.
- Notonegoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV Pancuran Tujuh, Jakarta.
- Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Dan Tesis*, Semarang.
- Roestadi Ardiwilaga 1992, *Hukum Agraria Indonesia*, N.V. Massa Baru, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1994.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, PT. Citra Aditya, Bandung.
- Sudjito, 1987, *Persertipikatan Tanah Secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta.
- Warsito, Hermawan, 1990, *Pengantar Metodologi Penelitian*, APTIK, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Petunjuk Kerja Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Keputusan Kepala BPN RI Nomor 128-XVI-2009, tanggal 23 April 2009 tentang Penunjukan Kelurahan / Desa di Propinsi Jawa Tengah Sebagai Lokasi Penyelesaian Penerbitan Sertipikat Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP BPN RI Tahun 2009.

Keputusan Kepala BPN RI Nomor 130-XVI-2009 Tanggal 23 April 2009 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Penyelesaian Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP di Kabupaten Tegal Propinsi Jawa Tengah Tahun 2009.

Surat Kepala BPN RI Nomor 600/2298, tanggal 6 September 2005 tentang Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP ditetapkan bahwa adalah Rp.0,0 (Nol Rupiah)

