



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA
SISTEMATIK MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND
MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT
PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM
KABUPATEN KENDAL**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Universitas Negeri Semarang**

**Oleh
AHMAD IHSAN SUYUTHI
3450406059**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2011**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM KABUPATEN KENDAL” yang ditulis oleh Ahmad Ihsan Suyuthi telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum (FH) Universitas Negeri Semarang (Unnes) pada:

Hari :

Tanggal :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Drs. Suhadi, S.H, M.Si.

NIP. 19671116 199309 1 001

Pujiono, S.H, M.H.

NIP. 19680405 199803 1 003

PERPUSTAKAAN
UNNES

Mengetahui,

Pembantu Dekan Bidang Akademik

Drs. Suhadi, S.H, M.Si.

NIP. 19671116 199309 1 001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM KABUPATEN KENDAL” yang ditulis oleh Ahmad Ihsan Suyuthi telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum (FH) Universitas Negeri Semarang (Unnes) pada tanggal

Panitia :

Ketua

Sekretaris

Drs. Sartono Sahlan, M.H.
NIP. 19530825 198203 1 003

Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 19671116 199309 1 001

Penguji Utama

PERPUSTAKAAN
Rofi Wahanisa, S.H., M.H.
NIP. 19800312 200801 2 032

Penguji I

Penguji II

Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 19671116 199309 1 001

Pujiono, S.H., M.H.
NIP. 19680405 199803 1 003

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam skripsi ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan buatan orang lain, dan tidak menjiplak karya ilmiah orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang,
Penulis,

Ahmad Ihsan Suyuthi
3450406059



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Barangsiapa yang mengambil tanah orang lain barang sejenkal dengan cara yang tidak sah, nanti akan dikalungkan oleh Allah dikuduknya di hari kiamat tujuh lapis bumi” (Hadits Riwayat Muslim)

“Ilmu itu teman waktu sendirian dan kawan waktu kesepian, penunjuk jalan kepada agama, pemberi nasehat bersabar waktu suka dan duka, seorang keluarga ditengah-tengah orang asing dan sinar jalan ke surga” (Mu’adz bin Jabal)

“Seluruh pengalaman hidup adalah sebuah ujian dari Tuhan untuk suatu tujuan, dan bahwa ada pelajaran dari situ yang harus diambil” (Nizami Ganjavi)

Persembahan :

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tuaku Bapak Mudjab dan Ibu Qona’ah tercinta yang selalu tanamkan jangan pernah menyerah.
2. Adik-adikku tercinta.
3. Keluarga besarku yang selalu memberikan semangat.
4. Almamaterku UNNES.
5. Sahabat-sahabatku kalian kebutuhan jiwaku yang terpenuhi.

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena dengan limpahan kasih sayang, berkah, serta rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul :“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM KABUPATEN KENDAL”. Skripsi diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, yaitu :

1. Prof. Dr. H. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Sartono Sahlan, M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang juga selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Pujiono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Yuswanto, S.H., M.Hum., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang telah memberikan ijin penelitian.
6. Ari Subiyakto, S.H., selaku Ketua Tim Ajudikasi LMPDP yang telah memberikan pengarahan, semangat dan waktu untuk penelitian.
7. Rubiyanto, S.Sos., beserta staf Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
8. Perangkat Desa Purworejo beserta Desa Mojo Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
9. Teman-teman dan sahabat-sahabat seperjuanganku di Fakultas Hukum UNNES terimakasih untuk kebersamaan dan dukungannya.
10. Almamaterku, Universitas Negeri Semarang serta semua pihak yang telah berperan hingga terwujud skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan, walaupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, oleh karena itu perkenankanlah penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang,

Penulis

Ahmad Ihsan Suyuthi
3450406059

ABSTRAK

Suyuthi, Ahmad Ihsan. 2011. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP (Land Management and Policy Development Project) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal*. Skripsi, Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I, Drs. Suhadi, S.H., M.Si. Pembimbing II, Pujiono, S.H., M.H. 102 Halaman.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, LMPDP

Dalam rangka usaha untuk mencapai terwujudnya program Catur Tertib Pertanahan, pemerintah mengeluarkan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) tahun anggaran 2009 yang biayanya berasal dari bantuan pinjaman Bank Dunia. LMPDP merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yaitu melalui pendaftaran tanah secara massal dan sistematis untuk pendaftaran tanah pertama kali melalui program LMPDP. Pada dasarnya program LMPDP dalam bidang pertanahan merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki masyarakat yang belum mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga diharapkan seluruh lapisan masyarakat dapat menikmati manfaat dan arti pentingnya pendaftaran tanah tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal, Faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan yang tidak hanya ditinjau dari kaidah-kaidah hukum saja, tetapi juga dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal dalam melaksanakan program LMPDP dibentuk organisasi, susunan personil dan uraian tugas berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi. Selanjutnya Tim Ajudikasi terjun ke lokasi pelaksanaan LMPDP untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat peserta LMPDP dan dibantu oleh pihak perangkat desa dalam proses pelaksanaannya sampai selesai hingga terbit sertipikat hak miliknya. Biaya pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP ditanggung oleh pemerintah melalui pinjaman Bank Dunia, biaya yang ditanggung meliputi biaya ukur, blanko permohonan, biaya panitia pemeriksaan tanah sedangkan untuk biaya patok, materai, BPHTB, apabila ada akta, fotocopy data-data, surat keterangan waris itu ditanggung sendiri oleh pemohon.

Simpulan berdasarkan hasil penelitian yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP dimulai pada bulan April 2009 dan selesai pada bulan Desember 2009 yang pelaksanaannya sudah tercapai sesuai target yaitu tim telah mencapai target 5000 bidang dari 4 Kecamatan termasuk Kecamatan Ringinarum. Saran yang diajukan yaitu untuk Tim Ajudikasi supaya dalam penyuluhan lebih dimaksimalkan lagi karena target waktu penyelesaian program LMPDP yang singkat sehingga perangkat desa dalam mencari data-data agar tidak mengalami kesulitan.

DAFTAR ISI

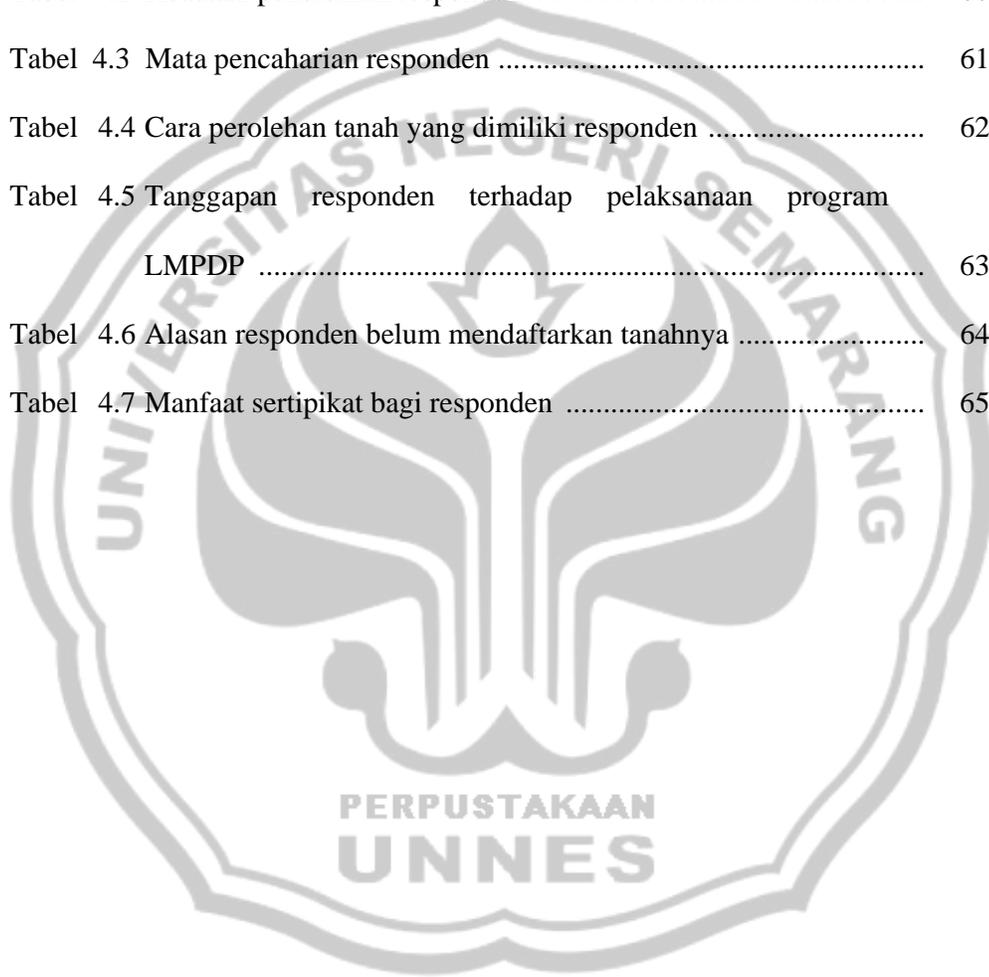
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
PRAKATA	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	8
1.3 Batasan Masalah	9
1.4 Rumusan Masalah	10
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	10
1.7 Sistematika Penulisan Skripsi	11
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Hak Atas Tanah	14
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	14
2.1.2 Kewajiban dan Pembatasan Hak Atas Tanah	18
2.1.2.1 Kewajiban Hak Atas Tanah	18
2.1.2.2 Pembatasan Kewenangan Hak Atas Tanah	19
2.1.3 Hak Milik Atas Tanah	21
2.2 Pendaftaran Tanah	24
2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	24
2.2.2 Asas-asas Pendaftaran Tanah	27
2.2.3 Objek Pendaftaran Tanah	30

2.2.4 Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	30
2.2.5 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	31
2.2.6 Pelaksanaan dan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	34
2.2.7 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak	36
2.3 Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP	38
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP (<i>Land Management and Policy Development Project</i>)	38
2.3.2 Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP (<i>Land Management and Policy Development Project</i>)	40
2.3.3 Panitia Ajudikasi	40
2.4 Kerangka Berpikir	46
BAB 3 METODE PENELITIAN	50
3.1 Dasar Penelitian	50
3.2 Metode Pendekatan	51
3.3 Lokasi Penelitian	52
3.4 Fokus Penelitian	52
3.5 Sumber Data Penelitian	53
3.6 Teknik Pengumpulan Data	56
3.7 Metode Analisis Data	57
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
4.1 Hasil Penelitian	59
4.1.1 Deskripsi Lokasi Penelitian	59
4.1.2 Gambaran Umum Responden	60
4.1.2.1 Keadaan Pendidikan Responden	60
4.1.2.2 Mata Pencarian	61
4.1.2.3 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Responden	62
4.1.2.4 Cara Perolehan Tanah Yang Dimiliki Responden	62
4.1.2.5 Tanggapan Responden Mengenai Pelaksanaan Program LMPDP	63
4.1.2.6 Alasan Responden Belum Mendaftarkan Tanahnya	64
4.1.2.7 Manfaat Sertipikat Bagi Responden	65

4.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP di Desa Mojo dan Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal	66
4.1.3.1 Penyuluhan	73
4.1.3.2 Inventarisasi dan Pengumpulan Data	78
4.1.3.3 Pengukuran dan Pemetaan	79
4.1.3.4 Panitia Pemeriksaan Tanah “A”	80
4.1.3.5 Pengumuman	81
4.1.3.6 Penerbitan Sertipikat	82
4.1.3.7 Penyerahan Sertipikat	83
4.1.4 Faktor-faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal	84
4.1.5 Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP Dan Penyelesaiannya di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal	87
4.2 Pembahasan	89
4.2.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal ..	89
4.2.2 Faktor-faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal	93
4.2.3 Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP dan Penyelesaiannya di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal	94
BAB 5 PENUTUP	97
5.1 Simpulan	97
5.2 Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Luas tanah yang sudah bersertipikat dan yang belum bersertipikat Kecamatan Ringinarum dirinci menurut desa	59
Tabel 4.2 Keadaan pendidikan responden	60
Tabel 4.3 Mata pencaharian responden	61
Tabel 4.4 Cara perolehan tanah yang dimiliki responden	62
Tabel 4.5 Tanggapan responden terhadap pelaksanaan program LMPDP	63
Tabel 4.6 Alasan responden belum mendaftarkan tanahnya	64
Tabel 4.7 Manfaat sertipikat bagi responden	65



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Surat Permohonan Ijin Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	103
Lampiran 2.	Surat Pemberitahuan Ijin Penelitian Dari Badan Kesbang, Politik dan Linmas Kabupaten Kendal	104
Lampiran 3.	Surat Permohonan Ijin Penelitian di Bappeda Kabupaten Kendal	105
Lampiran 4.	Surat Rekomendasi Penelitian Dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kabupaten Kendal	106
Lampiran 5.	Surat Ijin Penelitian di Desa Purworejo	108
Lampiran 6.	Surat Ijin Penelitian di Desa Mojo	111
Lampiran 7.	Surat Keterangan telah melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	114
Lampiran 8.	Kartu Bimbingan Skripsi	115
Lampiran 9.	Pedoman Wawancara	119
Lampiran 10.	Sertipikat Tanah	127
Lampiran 11.	Daftar Peserta Program LMPDP di Desa Purworejo dan Desa Mojo	140

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan hal terpenting dalam kehidupan manusia, sejak mereka lahir sampai mereka meninggal dunia, sehingga dapat dikatakan sampai kapanpun manusia akan terus berhubungan dengan tanah. Tanah juga merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Tanah jika diolah dan dijaga dengan baik dapat mendatangkan kesejahteraan bagi pemiliknya yang mengolahnya. Tuntutan pembangunan dan tuntutan peningkatan kesejahteraan umat manusia mengharuskan dilakukannya pengaturan tentang pengelolaan tanah dengan cara yang sebaik-baiknya agar berbagai kepentingan dan kebutuhan akan tanah dapat diselenggarakan secara serasi, selaras, seimbang dan setepat-tepatnya.

Dengan usaha yang terus-menerus dan terprogram, pembangunan di bidang pertanahan diharapkan dapat mewujudkan kondisi pemanfaatan dan pemilikan tanah yang dapat mendatangkan kesejahteraan dan ketentraman serta keamanan warga masyarakat, bangsa dan negara. Sesuai dengan konstitusi Negara Indonesia yaitu UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang memberikan landasan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk rakyat.

Sejak PELITA III pemerintah mengeluarkan suatu kebijaksanaan pokok dalam bidang pertanahan sebagai penjabaran dan pelaksanaan Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) yang dituangkan dalam bentuk Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 mengenai Catur Tertib Pertanahan yang meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan.
2. Tertib Administrasi Pertanahan.
3. Tertib Penggunaan Tanah.
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Sesuai dengan penjelasan umum tujuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria atau yang biasa disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Urip Santoso, 2010: 1).

Untuk mewujudkan tertib dibidang pertanahan, UUPA mengharuskan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh

pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah yang dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 haknya dalam bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sementara, persepsi masyarakat mengenai pendaftaran tanah atau pensertipikatan tanah itu sulit, memakan waktu lama dan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit sehingga mereka enggan untuk mengurus sertifikatnya.

Langkah lebih lanjut yang ditempuh pemerintah di bidang pertanahan dalam rangka usaha untuk mencapai terwujudnya program Catur Tertib Pertanahan, adalah dengan dikeluarkannya program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) tahun anggaran 2009 yang didasarkan pada :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Keppres RI Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- c. PMNA / Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. *Loan Agreement Development Credit Agreement* antara Pemerintah RI dengan Bank Dunia dengan Loan (IBRD) No.4731 IND dan *Credit IDA No.3884 IND* tentang LMPDP

LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yaitu melalui pendaftaran tanah secara massal dan sistematis untuk pendaftaran pertama kali melalui program LMPDP. Pada dasarnya program LMPDP dalam bidang pertanahan merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dipunyai masyarakat yang belum mempunyai alat bukti hak atas tanah, sehingga diharapkan seluruh lapisan masyarakat dapat menikmati manfaat dan arti pentingnya pendaftaran tanah tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat.

Jadi dengan pendaftaran tanah melalui program LMPDP ini, dalam hal ini pemerintah memberikan rangsangan kepada pemegang hak atas tanah agar mau mendaftarkan tanahnya dan berusaha membantu menyelesaikan sebaik-

baiknya sengketa-sengketa tanah yang sifatnya strategis, dengan jalan memberikan kepada mereka (pemegang hak atas tanah) berbagai fasilitas atau kemudahan. Adapun bentuk fasilitas atau kemudahan yang diberikan oleh pemerintah kepada pemegang hak atas tanah itu adalah dalam pelaksanaan kegiatan LMPDP untuk semua biaya, meliputi biaya pendaftaran hak, biaya pengukuran, biaya pemeriksaan tanah adalah gratis (pemohon tidak dipungut biaya) dalam hal pembiayaan dan proses penyelesaian sertipikat hak tanahnya ditanggung oleh negara.

Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang besar terhadap suksesnya pelaksanaan program pendaftaran tanah tersebut melalui sasaran langsung di daerah-daerah. Masyarakat berhak mendapatkan informasi yang benar tentang arti pentingnya pemilikan surat tanda bukti pemilikan tanah (sertipikat) dan proses penyelesaian pendaftaran tanah dapat secara efektif, efisien dan cepat dapat dipertanggungjawabkan (*Accountable*). Dengan demikian proses pendaftaran tanah baik secara sporadik (perorangan) maupun secara sistematis tidak semata-mata tanggung jawab perseorangan atau masyarakat saja, melainkan juga menjadi beban tanggung jawab pemerintah.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP ditujukan bagi masyarakat yang tanahnya belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah dengan sasaran yang telah memiliki dasar-dasar penguasaan pemilikan tanah seperti tanah hak milik sebuah tanah dan sebidang sawah dengan surat bukti C desa (letter D/C), sehingga pemerintah pusat mengalokasikan dana bantuan pinjaman dari Bank Dunia untuk kegiatan

pendaftaran tanah melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*). Dana tersebut langsung diserahkan melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah untuk lokasi di beberapa Kabupaten/Kota di Jawa Tengah yang salah satunya adalah berlokasi di Kabupaten Kendal.

Kabupaten Kendal adalah salah satu dari 35 kabupaten yang berada dalam wilayah Propinsi Jawa Tengah, dengan posisi geografis berkisar antara $109^{\circ} 40' - 110^{\circ} 18'$ BT dan $6^{\circ} 32' - 7^{\circ} 24'$ LS. Wilayahnya berbatasan dengan Laut Jawa di sebelah Utara, Kota Semarang di sebelah Timur, Kabupaten Temanggung di sebelah Selatan dan Kabupaten Batang di sebelah Barat. Kabupaten Kendal mempunyai luas wilayah sebesar $1.002,23 \text{ km}^2$ yang terbagi menjadi 20 wilayah kecamatan dan 285 desa (http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kendal, diakses tanggal 7 September 2010). Masih adanya tanah yang belum bersertipikat di daerah Kabupaten Kendal menyebabkan belum adanya pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah mengadakan kegiatan pendaftaran tanah melalui program LMPDP yang dilaksanakan di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

Dipilihnya Kecamatan Ringinarum sebagai lokasi pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP karena untuk mencapai target 5000 bidang, wilayah Kecamatan Gemuh pada Tahun 2008 sudah mengikuti program LMPDP dan itu sudah mencukupi 5000 bidang

sedangkan pada tahun 2009 Kecamatan Gemuh masih mengikuti program LMPDP namun hanya sebatas sisa-sisa tanah yang belum bersertipikat yang belum ikut pada program tahun 2008. Dalam program LMPDP targetnya adalah 5000 bidang tidak bisa kurang dan tidak bisa lebih dan dari sisa-sisa tanah yang belum bersertipikat di Kecamatan Gemuh yang ikut program LMPDP tahun 2009 belum memenuhi target 5000 bidang sehingga program LMPDP diperlebar di wilayah Kecamatan Ringinarum yang tanahnya banyak yang belum bersertipikat.

Kecamatan Ringinarum terdiri dari 12 desa akan tetapi yang ikut dalam program LMPDP berjumlah 9 desa yaitu Desa Caruban, Desa Ringinarum, Desa Kedungsari, Desa Mojo, Desa Kedunggading, Desa Purworejo, Desa Rowobranten, Desa Pagerdawung dan Desa Ngawensari sedangkan yang tidak ikut program LMPDP hanya 3 desa saja yaitu Desa Ngerjo, Tejorejo dan Desa Wungurejo. Pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum dilaksanakan di 9 desa dari 12 desa karena di 9 desa tersebut masih banyak tanah yang belum bersertipikat dan dari 3 desa yang tidak mengikuti program LMPDP dikarenakan Desa Ngerjo hampir 90% sudah bersertipikat baik melalui program rutin (pemohon mengurus sendiri di kantor pertanahan) maupun SMS (Sertipikat Massal Swadaya) sedangkan Desa Wungurejo dan Desa Tejorejo tidak mau mengikuti program LMPDP dikarenakan Program LMPDP dengan target waktu sangat singkat sehingga perangkat desa tidak bersedia atau tidak sanggup menanganinya, mereka tidak mau meluangkan waktu sepenuhnya dan

tidak mau repot seperti menyiapkan data-data kepemilikan tanah, selain itu terdapat juga pemilik tanah yang belum bersertipikat tidak berada di tempat karena menjadi Tenaga Kerja Wanita (TKW) dan hidup diluar daerah sehingga sulit untuk dihubungi.

Sehubungan dengan pemikiran di atas, maka penulis menyusun skripsi dengan judul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM KABUPATEN KENDAL".

1.2 Identifikasi Masalah

Masih banyaknya permasalahan yang sering muncul dalam pertanahan misalnya perebutan pemilikan tanah, alih fungsi lahan tidak sesuai dengan peruntukannya, degradasi kualitas lahan dan lingkungan, serta tidak adanya jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan pemilikannya. Dampak dari permasalahan tersebut sangat dirasakan oleh seluruh masyarakat.

Berkaitan dengan uraian di atas, maka masalah-masalah yang muncul dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
2. Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

3. Hak-hak atas tanah yang didaftarkan dalam program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
4. Keterlibatan pemilik tanah dalam pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
5. Upaya-upaya yang harus diambil untuk mencegah terjadinya permasalahan dalam penguasaan dan pemilikan atas tanah.

1.3 Batasan Masalah

Agar masalah yang dibahas penulis tidak melebar sehingga dapat mengakibatkan ketidakjelasan pembahasan masalah, maka penulis akan membatasi masalah yang akan diteliti. Pembatasan masalah tersebut adalah:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
2. Manfaat yang diperoleh dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
3. Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah, dan batasan masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal ?
2. Apa faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal ?

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan skripsi. Dimana penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

1.6 Manfaat Penelitian

Selain memiliki tujuan yang jelas, setiap penelitian tidak lepas dari manfaat apa yang diperoleh dari penelitian ini. Adapun manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritik
 - a. Untuk menegembangkan ilmu pengetahuan yang didapat selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, khususnya hukum agraria yang terkait dengan pendaftaran tanah.
 - b. Untuk menambah wawasan keilmuan dan pengetahuan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi masyarakat yaitu sebagai sarana memperoleh wawasan dan penjelasan atas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*).
 - b. Bagi kalangan akademis yaitu diharapkan dalam hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*).

1.7 Sistematika Penulisan Skripsi

Garis-garis besar sistematika dalam penulisan skripsi ini terdiri dari tiga bagian yaitu bagian awal, bagian inti, bagian akhir skripsi. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Bagian awal skripsi

Bagian awal skripsi yang terdiri dari halaman judul, persetujuan pembimbing, pengesahan, pernyataan, motto dan persembahan, prakata, abstrak, daftar isi, daftar tabel, daftar lampiran.

2. Bagian inti skripsi

Bagian inti penulisan skripsi ini dapat dibagi menjadi 5 (lima) Bab yaitu: Pada Bab I PENDAHULUAN berisi latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

Sedangkan pada Bab II TINJAUAN PUSTAKA berisi Kerangka pemikiran atau teori-teori yang berkaitan dengan pokok bahasan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal dan faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

Selanjutnya Pada Bab III METODE PENELITIAN berisi Dasar penelitian, Metode pendekatan, Lokasi penelitian, Fokus penelitian, Sumber data penelitian, Teknik pengumpulan data, Metode analisis data.

Selanjutnya Pada Bab IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN yang memuat tentang hasil penelitian dan pembahasan.

Akhirnya pada Bab V PENUTUP berisi Kesimpulan dari keseluruhan bab-bab yang ada. Juga diberikan saran-saran yang diharapkan membantu memecahkan permasalahan.

3. Bagian akhir skripsi

Bagian akhir skripsi ini terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya (Urip Santoso 2010:49).

Dalam hukum tanah sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Negara sebagai organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakannya, artinya menyelenggarakan penggunaan dan peruntukan, persediaan dan pemeliharaan dari bumi, air, ruang angkasa, diantara kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Demikian juga negara mempunyai kewenangan menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari hak menguasai negara tersebut dan selanjutnya menentukan dan mengatur, bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau

badan hukum dengan bumi, air, ruang angkasa yang terkandung di dalamnya (Saleh dan Halim 2009: 92).

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan, maka hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah seperti misalnya minyak dan lain-lain tidak termasuk. Hal terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu undang-undang tentang Ketentuan Pokok Pertambangan (Saleh, 1990: 15).

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan dengan sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya (Boedi Harsono, 1999: 18).

Dalam membicarakan macam-macam hak atas tanah tersebut terdapat konsepsi yang hakiki dalam hukum bahwa bila ada hak di situ ada kewajiban dan sebaliknya, maka dengan adanya hak atas tanah lahirlah kewajiban atas tanah (Purnadi Purbacaraka, 1985: 31).

Kewajiban yang dapat dipenuhi dari pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- (1) Tanah yang dikuasainya itu tidak ditelantarkan.
- (2) Tanah yang dikuasainya itu harus selalu ada fungsi sosial, dalam arti selalu dapat juga bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila sewaktu-waktu diperlukan seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- (3) Tanah yang dikuasai atau yang digunakan itu, tidak digunakan untuk kepentingan apapun juga yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat

(1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

a. Hak milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, luasnya paling sedikit 5

Hektar. (Pasal 28 ayat (1), (2) dan Pasal 29 UUPA). Aturan pelaksanaannya yaitu PP No. 40 Tahun 1996 dari Pasal 2 sampai Pasal 18.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA). Aturan pelaksanaannya yaitu PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 19 sampai Pasal 38.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 41 UUPA). Aturan pelaksanaannya yaitu PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 39 sampai Pasal 58.

e. Hak Sewa

Dalam Pasal 44 UUPA disebutkan seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah hal ini diatur dalam Pasal 46 UUPA.

g. Hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Orang yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak) adalah Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya (Saleh 1990:17).

Disamping negara dengan kekuasaannya dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau suatu Badan Hukum, negara dapat pula mencabut hak atas tanah tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu: untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak yang diatur dengan Undang-undang.

2.1.2 Kewajiban dan Pembatasan Hak Atas Tanah

2.1.2.1 Kewajiban Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah berisikan kewajiban-kewajiban. Pada umumnya dapat disimpulkan, bahwa selain memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang dihaki, seperti halnya dalam hukum adat, hak-

hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional juga meletakkan kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan. Dalam UUPA kewajiban-kewajiban tersebut yang bersifat umum, artinya berlaku terhadap setiap hak atas tanah, diatur dalam :

1. Pasal 6 yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
2. Pasal 15 dihubungkan dengan Pasal 52 ayat 1 tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki;
3. Pasal 10 khusus mengenai tanah pertanian yaitu kewajiban bagi pihak yang mempunyainya untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.

Selain apa yang ditentukan dalam pasal-pasal tersebut, dalam menghadapi kasus-kasus konkret, perlu diperhatikan juga kewajiban-kewajiban yang secara khusus dicantumkan dalam surat keputusan pemberian haknya atau dalam surat perjanjiannya serta dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik peraturan-peraturan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah yang bersangkutan (Harsono 1997:295).

2.1.2.2 Pembatasan Kewenangan Hak Atas Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo sebagaimana yang dikutip oleh Urip Santoso (2010: 49), menyatakan bahwa wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk

kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

b. Wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Pembatasan yang bersifat umum misalnya adalah, bahwa penggunaan wewenang tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak lain. Pembatasan dalam penggunaan hak tersebut dapat pula pada sifat daripada haknya sendiri (Boedi Harsono, 1997:293).

Rencana Tata Ruang/ Tata Guna Tanah, ketentuan mengenai garis sepadan, beberapa bagian tanah yang boleh dibangun, batas tinggi bangunan dan lain-lain peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, merupakan juga pembatasan bagi kewenangan penggunaan tanah yang bersangkutan. Akhirnya juga bisa ditunjuk kepada ketentuan Pasal 10 ayat 1 dan 11 ayat 1, yang telah disinggung diatas, bahwa dalam menggunakan atau mengusahakan

tanah tidak boleh ada praktek-praktek pemerasan. Hak atas tanah juga tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang ada dalam tubuh bumi dibawahnya (Pasal 8). Juga tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, karena berlakunya *asas pemisahan horizontal* dalam hukum kita. Tetapi sesuai hukumnya dalam Hukum Adat, bangunan yang dibangun dan tanaman yang ditanam adalah milik pihak yang membangun dan menanamnya. Sehubungan dengan itu, dalam Pasal 35 Hak Guna Bangunan dirumuskan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bersangkutan. Karena tujuan pemberian hak tersebut adalah untuk dibangunnya bangunan diatas tanah yang bersangkutan oleh penerima hak.

2.1.3 Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik Atas Tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut : "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Undang-Undang Pokok Agraria dalam penjelasannya, mengenai Pasal 6 UUPA disebutkan bahwa :

Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada

itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3).

Selanjutnya Boedi Harsono (2003 : 299) juga mengemukakan bahwa :
“Tidak hanya Hak Milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam penjelasan pasal tersebut”.

Arti hak milik mempunyai fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak. Jadi hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain (Eddy Ruchiyat, 1999: 45).

Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain, jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam Pasal 6 UUPA tadi.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian atas tanah yang di atur dalam UUPA Pasal 22. Menurut Pasal 22 UUPA hak milik terjadi : menurut hukum adat; karena penetapan pemerintah; karena undang-undang. Cara terjadinya hak milik di dalam hukum keagrarian ini terdapat beberapa kemungkinan. Kemungkinan pertama adalah konversi tanah-tanah

bekas hak eigendom, apabila pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia (tunggal), hal demikian dapat dilihat di dalam diktum kedua UUPA Pasal 1 ayat (1).

Kemungkinan kedua tentang terjadinya hak milik, adalah konversi tanah-tanah bekas hak adat, hal demikian diatur di dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 vide Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah. Di mana tentang konversi hak adat ini tidak mempunyai batas waktu berakhirnya konversi, dan peraturan-peraturan lainnya tentang pemberian hak atas tanah, yang penting adalah bahwa hak milik atas tanah perlu dibuktikan dengan surat-surat pembuktian akan hak yang melekat atas tanah, apakah itu hak milik, hak guna bangunan, maupun hak-hak lainnya yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 27 UUPA disebutkan Hak Milik hapus karena :

- (a) Tanahnya jatuh kepada negara ;
 - (1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - (2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - (3) karena diterlantarkan;
 - (4) karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- (b) Tanahnya musnah.

2.2 Pendaftaran Tanah

2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastré* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastré* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah (A.P. Parlindungan 1999: 18-19).

Menurut Yamin Lubis dan Rahim Lubis sebagaimana yang dikutip oleh Urip Santoso (2010: 12-13), menyatakan bahwa dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut "*Capistratum*", di Jerman dan Italia disebut "*Catastro*", di Perancis disebut "*Cadastré*", di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah "*Kadastrale*" atau "*Kadaster*". Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam aturan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Penyempurnaan yang dilakukan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 meliputi penegasan mengenai berbagai hal yang belum jelas, antara lain mengenai pengertian pendaftaran tanah, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian status hak.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya yang tidak akan ada artinya sama sekali.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengertian pendaftaran tanah adalah : sebagai berikut:

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 rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Boedi Harsono (1999 : 72), menyatakan pendaftaran tanah adalah :

Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Kata-kata "suatu rangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata-kata "terus-menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang terkumpul dan tersedia harus selalu terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir. Kemudian, pada kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatannya tidak selalu sama dengan hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Urip Santoso 2010: 32).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Pendaftaran tanah untuk yang pertama kali berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 dilaksanakan melalui dua cara yaitu:

- a. Secara sistematis

Secara sistematis yaitu yang dilakukan serentak meliputi seluruh obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah.

- b. Secara sporadis

Secara sporadis yaitu mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal.

2.2.2 Asas-asas Pendaftaran Tanah

Menurut Mertokusumo dalam Santoso (2010:16-17), menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :

a. Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

b. Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

(1) Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

(2) Asas aman.

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

(3) Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

(4) Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

(5) Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Urip Santoso 2010: 17-18).

2.2.3 Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah 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 (Boedi Harsono 1999: 476).

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat (Urip Santoso 2010: 30).

2.2.4 Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 3 pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak

lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA.

Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang (Boedi Harsono 1999: 472).

Adapun fungsi pendaftaran tanah menurut Prakoso dan Purwoto (1985:22) disebutkan bahwa:

Dengan diselenggarakan pendaftaran tanahnya adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang adanya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti dimaksud adalah sertipikat yang didalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang ialah menerima atau yang memperoleh peralihan haknya.

2.2.5 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Hukum agraria menganut dua sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

a. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif menurut Prakoso dan Purwoto (1985:23) menyebutkan bahwa:

Pada sistem ini apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar dan pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Selanjutnya menurut Effendi Perangin dalam Santoso (2010: 263) mengatakan bahwa :

Sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah yaitu apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain.

Fungsi pendaftaran tanah dalam sistem ini adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna bahwa orang yang terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi, sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya. Berdasarkan hal tersebut maka pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapatkan jaminan walaupun kemudian ternyata bahwa keterangan yang tercantum dalam surat dimaksud tidak benar.

Kebaikan dari sistem publikasi positif adalah:

- (1) Adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak.
- (2) Pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti.

- (3) Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah mudah dimengerti orang lain.

Sedangkan kelemahan pada sistem publikasi positif yaitu:

- (1) Akibat dari pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif, waktu yang digunakan sangat lama.
- (2) Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya.
- (3) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tidak dapat diganggu gugat (Urip Santoso 2010: 264-265).

b. Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif menurut Prakoso dan Purwoto (1985:24) menyebutkan bahwa:

Pada sistem publikasi negatif surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian sebaliknya.

Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru (Boedi Harsono 1999: 81).

Menurut Saleh (1990: 25) menyatakan bahwa "seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantah kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantara pengadilan. Terserah kepada putusan pengadilan, mana yang dianggap benar".

Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2.2.6 Pelaksanaan dan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang meliputi :

1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 PP No.24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan tugas pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan di daerah-daerah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu menurut PP No.24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Sedang pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan pihak yang berkepentingan.

2.2.7 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).

Menurut Sudjito (1987 : 7), menyatakan sertipikat adalah :

Sertipikat hak tanah adalah alat bukti pemilikan/ penguasaan tanah. Sertipikat hak tanah ini merupakan produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Jadi, jika masyarakat sudah mensertipikatkan tanahnya maka diharapkan akan tercapailah salah satu tujuan UUPA yaitu terciptanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Fungsi sertipikat hak atas tanah menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Maka data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertipikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya, dimana hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

2.3 Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah secara Sistematis melalui Program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*)

Tanah, air dan udara merupakan sumber daya alam yang tidak terbarui dan merupakan satu sistem, yang sampai sekarang ini menghadapi berbagai permasalahan. Masalah yang sering muncul misalnya perebutan pemilikan tanah, degradasi kualitas lahan dan lingkungan, tidak adanya jaminan hukum penguasaan dan pemilikannya. Sehubungan dengan hal itu pemerintah perlu segera mengambil langkah konkrit untuk dapat mengatasi berbagai permasalahan tersebut secara terpadu, komprehensif dan berkelanjutan untuk perbaikan kebijakan pertanahan pada khususnya, dan kebijakan agraria pada umumnya, secara konstruktif yang berpijak pada usaha pemecahan permasalahan yang ada. Dengan dasar itu pemerintah mengambil langkah konkrit dengan mengadakan program LMPDP.

Pendaftaran tanah melalui program LMPDP adalah pola pendaftaran tanah secara sistematis, dimana diharapkan seluruh bidang tanah yang belum bersertipikat ini akan didaftarkan. Dalam pendaftaran tanah melalui program LMPDP ini ditujukan pada daerah/ wilayah yang dianggap masyarakatnya belum mempunyai sertipikat hak atas tanahnya, target untuk masing-masing Tim Ajudikasi sebanyak 5000 bidang, mengingat pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP ini dibiayai murni oleh negara, yang mana

pemerintah pusat mengalokasikan dana bantuan pinjaman dari Bank Dunia untuk kegiatan sertipikasi tanah melalui program LMPDP.

Program sertipikasi hak atas tanah yang dilaksanakan melalui program LMPDP mempunyai sasaran kegiatan sertipikasi bidang tanah yang dipunyai masyarakat sehingga diharapkan seluruh lapisan masyarakat dapat menikmati manfaat dan arti pentingnya sertipikat tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat.

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP adalah mewujudkan program peningkatan penataan manajemen pertanahan melalui percepatan pendaftaran tanah sistematis untuk mendukung pengembangan kebijakan dan sistem manajemen pertanahan yang terpadu dan terkoordinasi, dan meningkatkan jaminan kepastian hak atas tanah dan meningkatkan efisiensi dan transparansi serta memperbaiki kualitas pelayanan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya, serta memperbaiki kapasitas pemerintah daerah untuk melaksanakan fungsi manajemen pertanahan secara efisien dan transparan dalam mewujudkan catur tertib pertanahan, sehingga masyarakat memperoleh “kepastian hukum dan perlindungan hukum” serta dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 3 huruf a PP No.24/1997) dan untuk maksud tersebut maka pemegang hak diberikan “Sertipikat Hak Atas Tanah” (Pasal 4 ayat 1 PP No.24/1997).

2.3.2 Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*)

Pelaksanaan LMPDP Tahun Anggaran 2009 didasarkan pada :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Keppres RI Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
3. PMNA / Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Loan agreement Development Credit Agreement antara Pemerintah RI dengan Bank Dunia dengan Loan (IBRD) No.4731 IND dan Credit IDA No.3884 IND tentang LMPDP.

2.3.3 Panitia Ajudikasi

Ajudikasi menurut Pasal 1 angka 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Ajudikasi mengisyaratkan pengerjaannya dilakukan secara kolektif dengan target waktu yang telah ditentukan supaya penyelesaiannya bisa tepat waktu atau lebih cepat.

Dalam melaksanakan ajudikasi, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) harus mengumpulkan data fisik dan juga data yuridis yang berkaitan dengan pemilikan tanah. Persyaratan

ini dinyatakan dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Seluruh pekerjaan pengumpulan data tersebut dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

Sebelum dimulai kegiatan Ajudikasi, maka terlebih dahulu dibentuk Panitia Ajudikasi. Panitia Ajudikasi pendaftaran tanah secara sistematis dibentuk oleh Kepala BPN untuk setiap desa/kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis sedangkan satgas Ajudikasi dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi setelah mendapat keputusan Kepala BPN tentang Panitia Ajudikasi.

Panitia ini terdiri atas seorang Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai BPN, seorang Wakil Ketua I merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah, seorang Wakil Ketua II merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, Lurah/Kepala Desa yang bersangkutan dan Sekretaris Desa/Kelurahan yang bersangkutan.

Tugas Panitia Ajudikasi adalah :

1. Melakukan penjelasan penyuluhan kepada warga masyarakat agar mereka mengetahui dan mengerti bahwa tanahnya akan didaftar.
2. mengumpulkan data-data mengenai tanah, baik data fisik maupun data yuridis.

3. menyelesaikan mendamaikan sengketa tanah, apabila upaya tersebut tidak membawa hasil dapat diselesaikan melalui pengadilan.

Ketentuan Pasal 8 ayat (4) PP nomor 24 Tahun 1997 dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh 3 (tiga) satuan tugas (satgas) yaitu :

1. Satuan tugas pengukuran dan pemetaan.

Satuan Tugas Pengukuran dan Pemetaan dapat dilakukan oleh Konsultan Pengukuran dan Pemetaan.

2. Satuan tugas pengumpul data yuridis.

Satuan Tugas Yuridis terdiri dari 3 (tiga) orang anggota yaitu 1 (satu) orang pegawai BPN, 1 (satu) orang tenaga kemitraan dan 1 (satu) orang lagi adalah Ketua Rukun Tetangga (RT) bersangkutan.

3. Satuan tugas administrasi.

Satuan Tugas administrasi berjumlah 3 (tiga) orang, yaitu 1 (satu) orang pegawai BPN dan 2 (dua) orang tenaga kemitraan.

Petugas lapangan dalam rangka Ajudikasi diberangkatkan ke lokasi yang telah ditunjuk / ditentukan oleh Pemerintah Daerah setempat atau BPN. Di lokasi tersebut Petugas melakukan, pengukuran, pemetaan untuk kemudian dibuat peta dasar pendaftaran yang berisi data fisik dari tanah yang bersangkutan. Sebelum kegiatan proyek dilakukan maka penyuluhan hukum yang dilakukan secara bersama-sama dengan Kepala Kantor Pertanahan, Pejabat BPN dan Petugas Kecamatan/ Pemerintahan Desa / kelurahan. Penyuluhan dimaksud untuk memberitahukan kepada

pemegang hak atas tanah bahwa di desa / kelurahan tersebut akan diadakan pendaftaran tanah secara sistematis. Setelah pembuatan peta pendaftaran kemudian dilakukan pengumuman selama 1 (satu) bulan. Jika sewaktu dalam pengumuman tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan, maka peta pendaftaran tersebut dapat disahkan dan selanjutnya dapat diproses di Kantor Pertanahan hingga diterbitkan suatu sertipikat hak atas tanah. Untuk penerbitan sertipikat ini, penerima hak tidak dipungut biaya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP, sehingga dengan penerbitan sertipikat tersebut bisa memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam pelaksanaannya dipengaruhi oleh suatu aturan yang mengaturnya, aparatur yang melaksanakannya serta masyarakat yang ikut serta mendukung dalam pelaksanaan tersebut.

Terkait dengan hal tersebut Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa sistem hukum selalu mengandung tiga komponen, yaitu :

1. Legal Structure

Unsur structure dari suatu sistem hukum mencakup berbagai institusi dalam sistem hukum tersebut dengan berbagai fungsinya, dalam rangka bekerjanya sistem hukum tersebut.

2. Legal Substance

Unsur substance mencakup segala apa saja yang merupakan hasil dari organ, yaitu norma-norma hukum baik berupa peraturan perundang-undangan.

3. Legal Culture

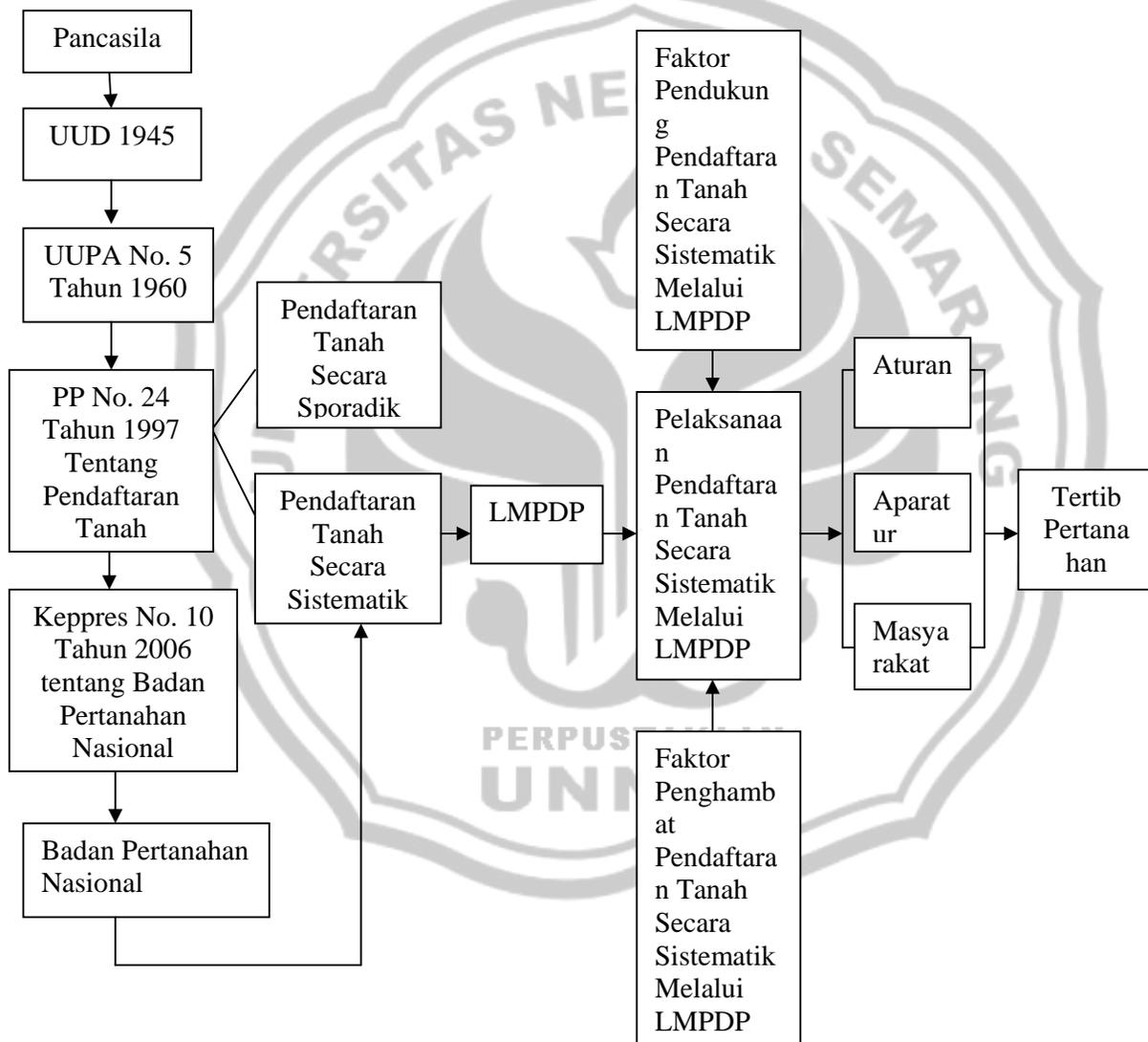
Legal culture mencakup persepsi masyarakat terhadap hukum atau nilai yang mereka anut yang menentukan bekerjanya sistem hukum yang bersangkutan.

Menurut Ali Masyhar (2008:7) legal culture merupakan keseluruhan faktor-faktor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempat yang sesuai dan dapat diterima di dalam kerangka budaya masyarakat.

Lawrence Friedman sebagaimana dikutip Ali Masyhar berpendapat bahwa, budaya tidak hanya sekedar berarti kumpulan tingkah laku dan pemikiran yang saling terlepas, akan tetapi budaya diartikan sebagai katagori sisa sehingga di dalamnya termasuk keseluruhan nilai sosial yang berhubungan dengan hukum tetapi yang bukan merupakan hasil deduksi dari substansi dan struktur. Sehingga termasuk di dalamnya rasa hormat atau tidak hormat kepada hukum, kesediaan orang untuk menggunakan pengadilan atau tidak menggunakan pengadilan karena memilih cara-cara informal untuk menyelesaikan suatu sengketa. Termasuk pula ke dalam budaya hukum adalah sikap-sikap dan tuntutan-tuntutan terhadap hukum

yang diajukan oleh kelompok-kelompok etnis, ras, agama, lapangan pekerjaan dan kelas-kelas sosial yang berbeda-beda (2008: 7).

2.4 Kerangka Berpikir



Tanah merupakan hal terpenting dalam kehidupan manusia, sejak mereka lahir sampai mereka meninggal dunia. Sehingga dapat dikatakan sampai kapanpun manusia akan terus berhubungan dengan tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah terus bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tempat tinggal, kemajuan dan perkembangan ekonomi juga menjadi penyebab pentingnya tanah. Seperti penggunaan lahan untuk pembangunan pabrik-pabrik, perkebunan, pertokoan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Dari semua itu semakin bertambah lama dirasakan tanah seolah-olah menjadi sempit sedangkan permintaan tanah selalu bertambah terus. Maka tidaklah heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang bermacam-macam bentuknya. Mengingat begitu besarnya peran tanah terhadap kehidupan manusia sedangkan jumlah tanah yang sangat terbatas maka diperlukan pula pengaturan secara tertulis dibidang pertanahan yang akomodatif terhadap kebutuhan masyarakat.

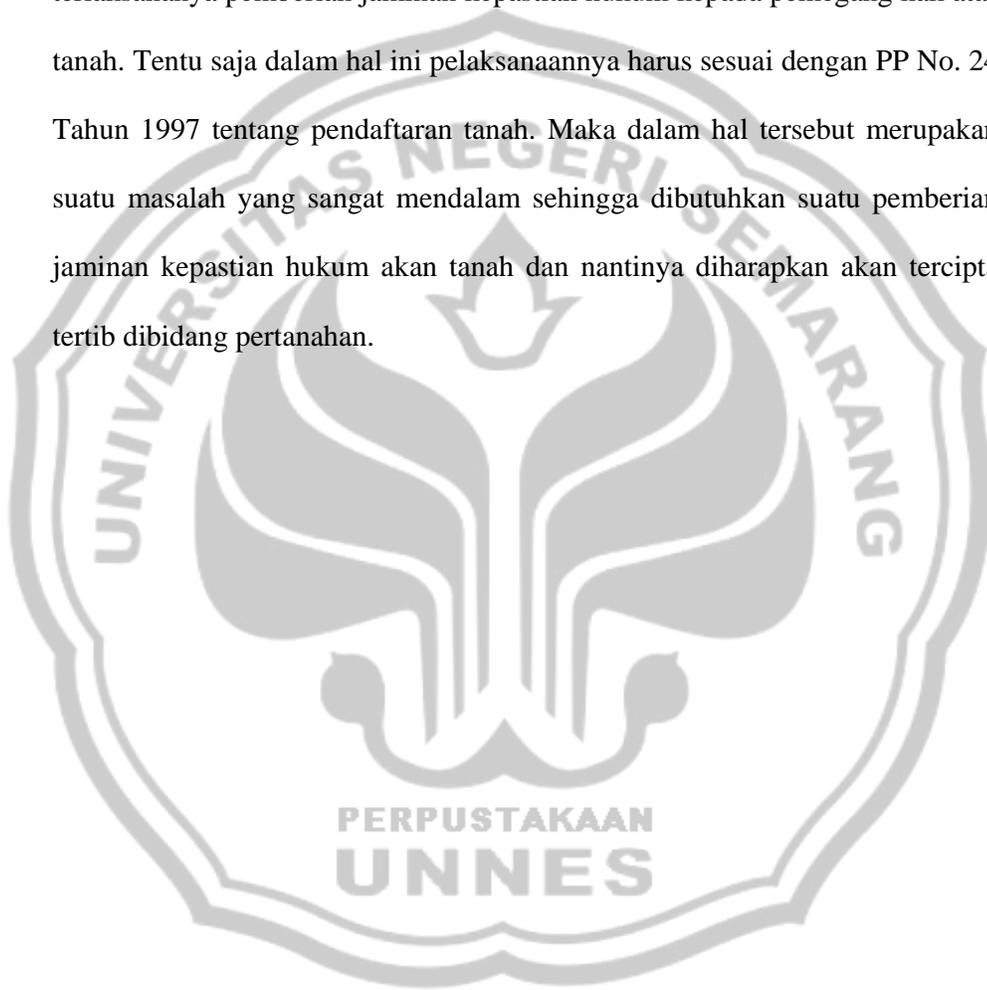
Perangkat hukum tertulis diharapkan dapat mempermudah dalam pencapaian ketertiban dibidang pertanahan. Untuk kebutuhan itulah pemerintah mengesahkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA sebagai peraturan dasar dalam ketentuan-ketentuan pertanahan masih memerlukan pengaturan lebih lanjut

dengan Peraturan Pemerintah yaitu PP No. 10 Tahun 1961. Karena alasan bahwa PP No. 10 Tahun 1961 tidak dapat mengikuti perkembangan jaman dan tidak dapat mendukung sepenuhnya hasil-hasil pembangunan nasional maka PP tersebut dinyatakan tidak berlaku dan digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diharapkan dapat lebih menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terhadap pemegang hak atas tanah. Melalui Keppres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa dari pemerintah, dan secara sporadik yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pendaftaran tanah secara sistematis yang diprakarsai oleh pemerintah melalui program LMPDP. LMPDP merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yaitu melalui pendaftaran tanah secara massal dan sistematis untuk pendaftaran pertama kali melalui program LMPDP yang dibiayai oleh pemerintah.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Program LMPDP tersebut bisa berjalan dipengaruhi oleh 3 aspek hukum yaitu

peraturan, aparatur dan masyarakat. Oleh karena itu ketiganya harus saling keterkaitan dalam pelaksanaannya. Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum dengan didukung berbagai Undang-undang yang berkaitan dengan masalah hak masyarakat Indonesia dapat dijadikan pedoman bagi terlaksananya pemberian jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Tentu saja dalam hal ini pelaksanaannya harus sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Maka dalam hal tersebut merupakan suatu masalah yang sangat mendalam sehingga dibutuhkan suatu pemberian jaminan kepastian hukum akan tanah dan nantinya diharapkan akan tercipta tertib dibidang pertanahan.





BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Dasar Penelitian

Dalam menyelesaikan masalah, senantiasa dipergunakan suatu metode tertentu sesuai dengan masalah yang dibahas. Penggunaan metode dan teknik yang tepat akan memberikan kemudahan bagi peneliti dalam mengolah dan menganalisis data-data yang masuk. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan karya ilmiah yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas, maka digunakan metode penelitian tertentu. Tanpa metode penelitian seorang peneliti akan mengalami kesulitan untuk menemukan, merumuskan dan menganalisis suatu masalah guna mengungkapkan suatu kebenaran.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, yang dimaksud dengan penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi (Sugiono 2009:1).

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan mengembangkan atau menguji kebenaran suatu

pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragu-ragukan kebenarannya.

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau lebih gejala-gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor-faktor hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan sesuatu pemecahan atas permasalahan yang timbul antara segala hal yang bersangkutan.

Suatu penelitian telah dimulai apabila seseorang berusaha untuk memecahkan masalah-masalah tersebut secara sistematis dengan metode-metode dan teknik-teknik ilmiah tertentu. Dengan demikian, suatu kegiatan ilmiah merupakan usaha untuk menganalisis, serta mengadakan konstruksi metodologis, sistematis dan konsisten.

3.2 Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu secara yuridis penelitian ini ditinjau dari sudut pandang ilmu hukum khususnya hukum agraria, sedangkan dari sudut empirisnya dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek pelaksanaan pendaftaran

tanah melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

3.3 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal. Dipilihnya Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal sebagai lokasi penelitian dikarenakan tanah milik masyarakat di Kecamatan Ringinarum banyak yang belum bersertipikat sehingga belum ada jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Luas tanah di Kecamatan Ringinarum sesudah pelaksanaan program LMPDP yang belum bersertipikat masih mencapai 912,43 Ha. Penetapan lokasi Kecamatan Ringinarum sebagai objek pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP berdasarkan Surat Keputusan BPN RI mengenai penunjukan lokasi.

3.4 Fokus Penelitian

Pada dasarnya penelitian kualitatif tidak dimulai dari sesuatu yang kosong, tetapi dilakukan berdasarkan persepsi seseorang terhadap adanya masalah. Masalah dalam penelitian kualitatif bertumpu pada sesuatu fokus (Moleong 2007:92)

Fokus dalam penelitian kualitatif sebenarnya adalah masalah itu sendiri. Sesuai dengan pokok permasalahan, maka yang menjadi pusat perhatian dalam penelitian ini adalah :

- 1) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.
- 2) Untuk menemukan faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.

3.5 Sumber Data Penelitian

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 diteliti sehingga dapat menimbulkan kekeliruan dalam menyusun kesimpulan. Data tersebut antara lain :

1. Data Primer

Data primer atau data dasar (*primary data atau basic data*) adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat melalui penelitian (Soerjono Soekanto, 1984: 12-13).

Data primer merupakan data-data yang langsung diperoleh dari pengambilan data pada lokasi penelitian, data-data primer yang diperoleh antara wawancara dengan :

- 1) Ketua Panitia Tim Ajudikasi LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*).
- 2) Kasi Pemerintahan Kecamatan Ringinarum.

3) Kepala Desa Mojo dan Kepala Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum.

4) 20 responden dari masyarakat warga Kecamatan Ringinarum peserta LMPDP.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Studi kepustakaan ini berguna untuk menemukan apakah pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) tersebut sesuai atau tidak dengan peraturan yang berlaku ataupun dengan teori yang ada. Studi kepustakaan diperoleh melalui studi dokumen dengan bahan hukum :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu peraturan-peraturan yang secara langsung mengatur pokok-pokok pelaksanaan pensertipikatan hak milik atas tanah melalui pendaftaran tanah dengan mengikutsertakan dalam program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum antara lain :

- 1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

- 4) Surat Kepala Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, nomor : SK.600/1742.7/33/2009 Pembentukan Satuan Tugas (SATGAS) Pengumpul Data Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi Proyek Pengembangan Kebijakan dan Manajemen Pertanahan di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - 5) Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 103/XVI/2009 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2009 di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - 6) Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 29-IX-2005 tanggal 29 Maret 2005 tentang Pengangkatan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas dalam Pelaksanaan *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP).
- b. Bahan Hukum Sekunder
- 1) Buku tentang hukum pertanahan di Indonesia, buku tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia serta buku-buku tentang pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.
 - 2) Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan hal tersebut diatas yang dapat membantu penulis untuk mendapatkan informasi.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitiannya. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah:

1. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. (Moleong 2006: 186).

Wawancara digunakan untuk mendapatkan keterangan secara lisan dari pihak yang dianggap mampu memberikan keterangan, guna mendapatkan data primer. Wawancara dilakukan secara bebas terpimpin, dengan pihak yang dipandang mengerti dalam masalah yang diteliti.

Dalam tahap ini wawancara dilakukan terhadap mereka yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal, yang terdiri dari ketua panitia tim Ajudikasi LMPDP, Kasi Pemerintahan Kecamatan Ringinarum, Kepala Desa Mojo dan Kepala Desa Purworejo serta responden dari masyarakat warga Kecamatan Ringinarum peserta LMPDP.

2. Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan ”*content analysis*” (Soerjono Soekanto 1986 :21).

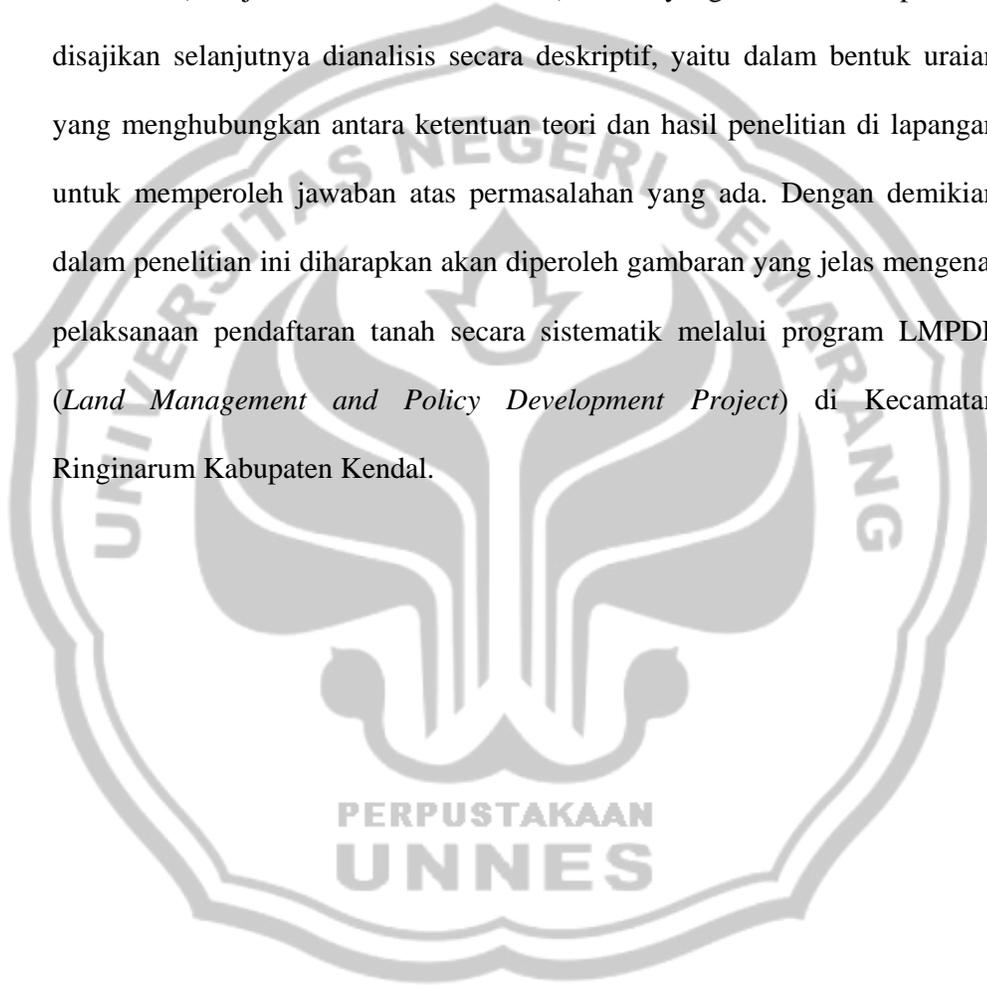
Metode dokumen adalah cara pengumpulan data dengan melalui benda-benda tertulis. Metode dokumen dilakukan dengan cara atau metode dimana peneliti melakukan kegiatan pencatatan terhadap data-data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal. Data yang didapatkan tersebut dapat pula untuk memperkuat apa yang terdapat di lapangan pada saat wawancara.

3.7 Metode Analisis Data

Analisis data adalah “proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data” (Moleong 2006:103).

Proses analisis data sebenarnya merupakan pekerjaan untuk menemukan tema-tema dan merumuskan hipotesis-hipotesis, meskipun sebenarnya tidak ada formula yang pasti dapat digunakan untuk merumuskan hipotesis. Hanya saja pada analisis data, tema, dan hipotesis lebih diperkaya dan diperdalam dengan cara menggabungkannya dengan sumber-sumber data yang ada (Ashshofa 2004: 66).

Analisis data dalam penelitian ini mempergunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara lisan maupun tertulis serta tingkah laku yang nyata serta diteliti dan dipelajari sebagai suatu keutuhan (Soerjono Soekanto 1985: 20). Data yang telah terkumpul dan disajikan selanjutnya dianalisis secara deskriptif, yaitu dalam bentuk uraian yang menghubungkan antara ketentuan teori dan hasil penelitian di lapangan untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada. Dengan demikian dalam penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal.



BAB 4

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Deskripsi Lokasi Penelitian

Kecamatan Ringinarum merupakan kecamatan yang terletak di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kecamatan Gemuh

Sebelah Selatan : Kecamatan Patean

Sebelah Barat : Kecamatan Weleri

Sebelah Timur : Kecamatan Gemuh

Kecamatan Ringinarum terbagi dalam 12 desa, masing-masing desanya terdapat tanah yang sudah bersertipikat dan masih ada juga tanah yang belum bersertipikat. Tidak adanya data yang lengkap mengenai tanah yang sudah bersertipikat dan yang belum bersertipikat di Kecamatan maka peneliti mengambil inisiatif terjun ke lokasi desa-desa untuk mengambil data tersebut. Adapun luas desa-desa tersebut beserta luas tanah yang sudah bersertipikat dan luas tanah yang belum bersertipikat dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.1 Luas Tanah Yang Sudah Bersertipikat Dan Yang Belum Bersertipikat Kecamatan Ringinarum Dirinci Menurut Desa

No.	Desa	Luas Hektar (Ha)	Belum Bersertipikat (Ha)	Sudah Bersertipikat (Ha)
1.	Ngerjo	148,510	50,530	97,980

2.	Kedungasri	282,090	169,254	112,836
3.	Kedunggading	181,624	49,804	131,820
4.	Ringinarum	254,385	20,877	233,508
5.	Tejorejo	254,209	183,281	70,928
6.	Ngawensari	116	59 63,80	52,20
7.	Wungurejo	145,870	65,641	80,229
8.	Rowobranten	99,569	34,849	64,720
9.	Mojo	85	34	51
10.	Purworejo	123	45,51	77,49
11.	Pagerdawung	102,800	50,372	52,428
12.	Caruban	233,171	144,512	88,659
Jumlah		2.026,228	912,43	1.113,798

Sumber: Berdasarkan Data Yang Diperoleh Dari Kepala Desa, 31 Desember 2010

4.1.2 Gambaran Umum Responden

Berdasarkan penelitian yang dilakukan melalui wawancara terhadap 20 responden didapati kondisi responden seperti tentang pendidikannya dan mata pencahariannya serta tanggapan mengenai pelaksanaan program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*). Penggolongan yang dilakukan dalam penelitian terhadap responden bertujuan untuk mengetahui secara jelas tentang gambaran responden sebagai objek penelitian. Gambaran mengenai responden tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

4.1.2.1 Keadaan Pendidikan Responden

Berdasarkan data penelitian keadaan pendidikan responden dapat ditunjukkan pada tabel berikut ini:

Tabel 4.2 Keadaan Pendidikan Responden

Keadaan Pendidikan	Responden
Tidak tamat SD	1
Tamat SD	13
Tamat SMP	3
Tamat SMA	3
Jumlah	20

Sumber: Wawancara dengan responden, 27-28 Oktober 2010

Dari tabel diatas dapat diketahui keadaan pendidikan dari 20 responden yaitu yang tidak tamat SD 1 orang, tamat SD berjumlah 13 orang, tamat SMP berjumlah 3 orang dan yang tamat SMA berjumlah 3 orang. Dari jumlah 20 responden tingkat pendidikan responden yang paling banyak adalah tamat SD.

Diungkapkan oleh Abdul Jalil selaku responden peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 28 Oktober 2010), sebagai berikut: Pendidikan saya hanya sampai tamat SMP.

4.1.2.2. Mata Pencaharian

Berdasarkan data penelitian mata pencaharian responden dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.3 Mata Pencaharian Responden

Mata Pencaharian	Responden
Dagang	5
Petani	8
Swasta	5
Buruh	2
Jumlah	20

Sumber: Wawancara dengan responden, 27-28 Oktober 2010

Dari tabel diatas dapat diketahui mata pencaharian dari 20 responden yaitu yang paling banyak sebagai petani dengan jumlah 8 orang, sebagai wiraswasta berjumlah 5 orang, sebagai pedagang berjumlah 5 orang dan sebagai buruh berjumlah 2 orang.

Diungkapkan oleh Karnan selaku responden peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 27 Oktober 2010), sebagai berikut: Saya bekerja sebagai petani.

4.1.2.3 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Responden

Berdasarkan data penelitian terhadap responden mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah milik responden yang didaftarkan dalam program LMPDP, semua responden mengatakan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah mereka berupa C desa yang pada faktanya mereka belum pernah mendaftarkan tanahnya sama sekali dalam menjamin kepastian hukum.

Diungkapkan oleh Supratik Ichsan selaku responden peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 27 Oktober 2010), sebagai berikut: Bukti kepemilikan hak atas tanah saya berupa Letter C di desa.

4.1.2.4 Cara Perolehan Tanah Yang Dimiliki Responden

Berdasarkan data penelitian terhadap responden mengenai cara perolehan tanah yang dimiliki oleh responden dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.4 Cara Perolehan Tanah Yang Dimiliki Responden

Cara Perolehan Tanah	Responden
Jual beli	6
Waris	14
Hibah	-
Jumlah	20

Sumber: Wawancara dengan responden, 27-28 Oktober 2010

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa dari cara perolehan tanah yang dimiliki oleh 20 responden yaitu yang paling banyak perolehan tanahnya yang didaftarkan melalui program LMPDP adalah melalui cara warisan yang berjumlah 14 orang sedangkan cara perolehan tanah yang melalui jual beli hanya berjumlah 6 orang.

Diungkapkan oleh Ngatinah selaku responden peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 27 Oktober 2010), sebagai berikut: Tanah yang saya miliki ini saya peroleh dari warisan.

4.1.2.5 Tanggapan Responden Mengenai Pelaksanaan Program LMPDP

Berdasarkan data penelitian terhadap responden mengenai tanggapan responden terhadap pelaksanaan program LMPDP dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.5 Tanggapan Responden Terhadap Pelaksanaan Program LMPDP

Tanggapan Responden Terhadap LMPDP	Responden
Baik	18
Cukup	2
Tidak Baik	-
Jumlah	20

Sumber: Wawancara dengan responden, 27-28 Oktober 2010

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa tanggapan dari 20 responden mengenai pelaksanaan program LMPDP yang paling banyak adalah mengatakan baik dengan jumlah 18 orang sedangkan yang mengatakan sedang dalam pelaksanaannya hanya berjumlah 2 orang.

Diungkapkan oleh Tauchid selaku responden peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 28 Oktober 2010), sebagai berikut: Pelaksanaan program LMPDP sedang saja, proses waktu penyelesaiannya tidak cepat dan tidak lama.

4.1.2.6 Alasan Responden Belum Mendaftarkan Tanahnya

Berdasarkan data penelitian terhadap responden mengenai alasan mengapa responden belum mendaftarkan tanahnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.6 Alasan Responden Belum Mendaftarkan Tanahnya

Alasan Responden	Responden
Tidak mengerti	2
Biaya mahal	13
Proses Penyelesaian lama	5
Jumlah	20

Sumber: Wawancara dengan responden, 27-28 Oktober 2010

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa alasan mengapa responden belum mendaftarkan tanahnya yaitu karena biaya yang mahal untuk mendaftarkan tanah dengan jumlah 13 orang, karena proses penyelesaian waktu yang lama sejumlah 5 orang dan yang tidak mengerti mengenai cara pendaftaran tanah berjumlah 2 orang.

Diungkapkan oleh Hartono selaku responden peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 28 Oktober 2010), sebagai berikut: Biaya untuk mendaftarkan tanah mahal jadi tanah saya belum didaftarkan karena saya tidak mempunyai biaya untuk mendaftarkannya.

4.1.2.7 Manfaat Sertipikat Bagi Responden

Berdasarkan data penelitian yang dilakukan terhadap responden mengenai apa manfaat sertipikat bagi responden dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.7 Manfaat Sertipikat Bagi Responden

Manfaat Sertipikat	Responden
Terjamin kepastian hukum hak atas tanahnya	13
Dijaminkan untuk modal usaha	4
Nilai jual bertambah	3
Jumlah	20

Sumber: Wawancara dengan responden, 27-28 Oktober 2010

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa manfaat sertipikat bagi responden yaitu yang paling banyak adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dengan jumlah 13 orang, kemudian untuk dijaminkan sebagai modal usaha dengan jumlah 4 orang dan yang terakhir supaya nilai jual menjadi bertambah dengan jumlah 3 orang.

Diungkapkan oleh Riati selaku responden peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 28 Oktober 2010), sebagai berikut: Dengan adanya sertipikat mempunyai kepastian hukum dalam kekebalan hukum kalau ada orang yang macam-macam dengan tanah saya bukti sertipikat bisa menguatkan.

4.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistemik Melalui Program LMPDP Di Desa Mojo dan Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal

Pendaftaran tanah secara sistemik merupakan 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 ini diutamakan karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik, tetapi prakarsa datang dari pemerintah diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan serta pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP yang dilaksanakan di wilayah Desa Mojo dan Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal berdasarkan pada Surat Keputusan Kepala BPN RI mengenai penunjukan lokasi.

Di ungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H selaku Ketua Tim Ajudikasi LMPDP (Wawancara tanggal 20 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Penetapan lokasi Desa Mojo dan Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum didasarkan pada Surat Keputusan Kepala BPN RI tanggal 8 April 2009 Nomor : 96-XVI-2009 tentang Penunjukan Kelurahan/Desa di Provinsi Jawa Tengah sebagai Lokasi Pendaftaran Tanah Secara Sistematis melalui LMPDP Tahun 2009. Proses awalnya dimulai dari usulan calon lokasi Kecamatan dan Desa untuk kegiatan LMPDP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melalui Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah kemudian diteruskan ke Kepala BPN RI yang berkedudukan di Jakarta”.

Penunjukan lokasi pelaksanaan program LMPDP diantaranya yaitu Desa Mojo dan Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah yang sebagian besar warga masyarakat setempat bermata pencaharian petani/buruh tani yang tanahnya banyak yang belum bersertipikat dan berpenghasilan rendah sedangkan biaya untuk melakukan pendaftaran tanah

sendiri melalui rutin (pemohon mengurus sendiri di kantor pertanahan) memakan biaya yang tidak sedikit.

Diungkapkan oleh Slamet Jambari selaku peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 28 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP sangat senang karena biaya yang gratis cuman membayar uang sejumlah 225.000 untuk biaya operasional petugas/perangkat desa sedangkan kalau mendaftarkan tanahnya sendiri biayanya habis sampai jutaan, kalau tidak ada program ini mungkin saya tidak bisa mendaftarkan tanah saya karena untuk mendaftarkan tanah diluar program ini biayanya mahal dan tidak mempunyai biaya untuk mengurusnya”.

Dalam melaksanakan program LMPDP dibentuk organisasi, susunan personil dan uraian tugas berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI tanggal 8 April 2009 Nomor: 103-XVI-2009 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun Anggaran 2009 di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor : SK. 600/1742.7/33/2009 tanggal 24 April 2009 perlu dibentuk Satuan Tugas (SATGAS) pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang susunan anggotanya adalah sebagai berikut :

- Ketua : Ari Subiyakto, S.H.
- Wakil Ketua I (Bidang Teknis) : Faizin, Aptnh.
- Wakil Ketua II (Bidang Yuridis) : Bambang Jumadi, S.H.
- Satgas Yuridis : a. Efrizal Yerianto
b. Koso Suharto
c. Maryanto, S.H.
d. Gatot Windradi

e. Soekarman

f. 5 orang Tenaga Kemitraan :

- 1) Kristiyanto
- 2) Bagus Hardiyanto
- 3) Ita Retnowati, S.H.
- 4) Budi Sulistyono
- 5) Agus Effendi, Amd

Satgas Administrasi

: a. Sri Hartini

: b. Dua Tenaga Kemitraan :

- 1) Rukiyanto
- 2) Galuh Prasetio

Dasar hukum dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal adalah sebagai berikut :

- (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- (3) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- (4) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Tanggal 8 April 2009 Nomor 96-XVI-2009 tentang Penunjukan Kelurahan/Desa di Provinsi Jawa Tengah sebagai Lokasi Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui LMPDP Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2009.

(5) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Tanggal 8 April 2009 Nomor 103-XVI-2009 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun Anggaran 2009 di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.

(6) Loan Agreement Development Credit Agreement antara Pemerintah RI dengan Bank Dunia dengan Loan (IBRD) No.4731 IND dan Credit IDA No.3884 IND tentang LMPDP.

Pelaksanaan program LMPDP dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dibiayai oleh Pemerintah Indonesia yang biayanya berasal dari pinjaman Bank Dunia dan dalam pelaksanaan anggarannya berpedoman pada DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Tahun 2009. Sehingga pemerintah disini sebagai fasilitator membantu mempermudah dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat melalui pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP.

Tanah yang menjadi target dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP harus mempunyai kriteria seperti yang dikatakan Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi sebagai berikut: "Tanah yang menjadi obyek dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP itu tanah yang : 1. Tanah yang belum bersertipikat, 2. Tanah milik adat (terdaftar pada Buku C Desa), 3. Tanah yang tidak dalam sengketa, 4. Tanah yang tidak sedang dijaminkan" (Wawancara tanggal 20 Oktober 2010).

Pendaftaran tanah secara sistematis melalui Program LMPDP di Desa Mojo dan Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal Tahun Anggaran 2009 telah selesai dilaksanakan pada tanggal 31 Desember 2009. Sebelum adanya pelaksanaan program LMPDP luas tanah yang sudah bersertipikat di Desa Mojo mencapai 37% seluas 31,45 Ha dan yang belum bersertipikat seluas 53,55 Ha sedangkan untuk Desa Purworejo yang sudah bersertipikat mencapai 33% seluas 40,59 Ha dan yang belum bersertipikat seluas 82,41 Ha tetapi setelah adanya program LMPDP tanah yang sudah bersertipikat di Desa Mojo bertambah menjadi 60% seluas 51 Ha dan yang belum bersertipikat menjadi 34 Ha sedangkan untuk Desa Purworejo yang sudah bersertipikat bertambah menjadi 63% seluas 77,49 Ha dan yang belum bersertipikat menjadi 45,51 Ha.

Diungkapkan oleh Roidun selaku Kepala Desa Mojo (Wawancara tanggal 31 Desember 2010), sebagai berikut: Luas Desa Mojo semua itu 85 Ha, sebelum adanya program LMPDP tanah yang sudah bersertipikat hanya mencapai 37% seluas 31,45 Ha dan yang belum bersertipikat seluas 53,55 Ha tapi setelah adanya program LMPDP tanah yang bersertipikat bertambah menjadi 60% seluas 51 Ha dan yang belum bersertipikat menjadi 34 Ha.

Diungkapkan pula oleh Supir selaku Kepala Desa Purworejo (Wawancara tanggal 31 Desember 2010), sebagai berikut: Luas Desa Purworejo itu 123 Ha, sebelum ada program LMPDP tanah yang sudah bersertipikat hanya 33% seluas 40,59 Ha dan yang belum bersertipikat seluas 82,41 Ha, dengan adanya program

LMPDP tanah yang bersertipikat bertambah menjadi 63% seluas 77,49 Ha dan yang belum bersertipikat menjadi 45,51 Ha.

Pelaksanaan program LMPDP telah tercapai sesuai dengan target 5.000 bidang tanah dari 4 Kecamatan yaitu Kecamatan Patebon sebanyak 690 bidang tanah, Kecamatan Gemuh sebanyak 1.956 bidang tanah, Kecamatan Cepiring sebanyak 170 bidang tanah dan Kecamatan Ringinarum sebanyak 2.184 bidang tanah. Peserta program LMPDP yang diikuti oleh masyarakat Desa Mojo berjumlah 280 bidang tanah dan Desa Purworejo sebanyak 350 bidang tanah.

Dalam pelaksanaan LMPDP masyarakat harus menyerahkan berkas persyaratan yang berupa :

- 1) Fotocopy KTP Pembeli/Penjual atau para pihak yang masih berlaku.
- 2) Surat pernyataan persetujuan batas tetangga yang berbatasan dan patok/tanda batas telah terpasang yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah bermaterai Rp. 6.000,-.
- 3) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bermaterai Rp. 6.000,- yang diketahui 2 orang saksi dan dikuatkan Kepala Desa/Lurah.
- 4) Fotocopy C desa yang dilegalisir oleh Desa/Lurah.
- 5) Bukti peralihan hak antara lain, segel jual beli, hibah dan lain-lainnya yang asli dikuatkan oleh Kepala Desa/Lurah sebelum 8 Oktober 1997, apabila pemilik tanah memperoleh tanah sesudah tanggal 8 Oktober 1997 maka harus dengan akta PPAT (Jual Beli, Hibah, Pembagian Hak Bersama),
Bukti penunjang lainnya:
 - a. Surat Kematian (apabila pemilik sudah meninggal).

- b. Fotocopy KTP semua ahli waris dan kartu keluarga.
 - c. Surat keterangan ahli waris bermaterai Rp. 6000,-.
 - d. Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa/Lurah.
- 6) Berita acara kesaksian oleh 2 orang saksi bermaterai Rp. 6000,- yang dikuatkan oleh Kepala desa/Lurah.
 - 7) Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir.
 - 8) Surat Setoran Bea (SSB) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nilainya di atas Rp. 10.000.000,-.
 - 9) Surat Setoran Pajak (SSP) pajak penghasilan yang biaya perolehannya di atas Rp. 60.000.000,-.
 - 10) Khusus untuk pemindahan hak atas pertanian dilengkapi dengan surat pernyataan tidak melanggar ketentuan penguasaan/pemilik, kecuali perolehan tanah berasal dari pewarisan dan dilampiri fotocopy KTP para ahli waris, surat keterangan kematian.

Masyarakat peserta program LMPDP berupaya melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah dalam pendaftaran tanah melalui program LMPDP. Dalam pelaksanaan program LMPDP terdapat peserta yang kesulitan dalam melengkapi persyaratan berkas yang harus dipenuhi. Persyaratan berkas yang kurang itu seperti KTP dari responden yang tidak diperpanjang, Kartu Keluarga (KK) yang tidak ada. Sehingga di sini perangkat desa berusaha memberikan bantuan dalam pengurusan berkas-berkas kepada responden yang persyaratannya kurang dan perangkat desa pun sering jempot bola dalam hal pengurusan persyaratannya.

Diungkapkan oleh Roidun selaku Kepala Desa Mojo (Wawancara tanggal 26 Oktober 2010), sebagai berikut:

”Peserta program LMPDP dalam pengurusan persyaratan berkas-berkas ada kekurangan dalam memenuhinya diantaranya seperti KTP yang tidak diperpanjang dan tidak adanya Kartu Keluarga (KK). Sumber Daya Masyarakat yang kurang jadi pihak perangkat desa sering jemput bola ke rumah peserta dan memberikan bantuan kepada peserta dalam pengurusannya”.

Tahapan-tahapan yang dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP adalah sebagai berikut :

4.1.3.1 Penyuluhan

Kegiatan penyuluhan dilaksanakan di balai desa setempat dengan melibatkan Camat yang diajak ke balai desa karena selaku kepala wilayah. Dalam penyuluhan tersebut disampaikan langsung secara lisan dihadapan masyarakat pemilik tanah dengan tujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP serta menjelaskan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi, (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut :

”Kegiatan penyuluhan dilakukan bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa di desa mereka akan diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP dan menjelaskan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dengan diadakannya kegiatan pendaftaran tanah melalui program LMPDP sehingga masyarakat dihimbau untuk mempersiapkan dokumen surat-surat bukti pemilikan/penguasaan tanah”.

Peran atau kewajiban Pemerintah Desa/Kepala Desa, Kecamatan/Camat, serta Pemohon adalah sebagai berikut :

(1). Peran Pemerintah Desa/Kelurahan dan atau Kepala Desa berkewajiban :

- a) Membantu peserta LMPDP dalam pengadaan materai, patok batas, dan fotocopy data-data.
- b) Membantu pengisian formulir permohonan.
- c) Membuat daftar kolektif / daftar nominatif peserta LMPDP.
- d) Menyiapkan kutipan Buku C desa atas tanah yang dimohon, dimulai dari C desa tahun 1960 sampai dengan kondisi sekarang, sesuai dengan riwayat perolehan tanahnya.
- e) Melegalisir foto copy surat-surat tanah dan data pendukung lainnya yang dilampirkan.
- f) Menyaksikan dan membenarkan atas Surat Keterangan Warisan, jika dalam riwayat perolehan tanahnya memerlukan Surat Keterangan Warisan.
- g) Membantu menyiapkan berita acara kesaksian apabila dasar perolehannya tidak ada bukti-bukti secara tertulis atau surat-surat tidak lengkap.
- h) Memfasilitasi tim adjudikasi dalam pengukuran tanah maupun petugas pengumpul data yuridis atau Panitia Pemeriksa Tanah "A" (Panitia A).
- i) Membantu terselenggaranya kelancaran sidang Panitia Pemeriksa Tanah "A".
- j) Bertanggung jawab tentang kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dilampirkan.

- k) Memberikan keterangan/ penjelasan yang sebenar-benarnya dan sejujur-jujurnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan permohonan sertipikat yang diajukan.
- l) Menerima berkas permohonan dari warga.
- m) Meneliti kelengkapan dan kebenaran dokumen.
- n) Menggandakan berkas permohonan rangkap 2 (dua), 1 (satu) berkas dikirim ke tim adjudikasi, 1 (satu) berkas untuk arsip Desa/ Kelurahan.

Diungkapkan oleh Supir selaku Kepala Desa Purworejo (Wawancara tanggal 27 Oktober 2010), sebagai berikut:

”Peran Desa/Kelurahan dan atau Kepala Desa adalah membantu peserta LMPDP dalam pengadaan materai, patok batas dan fotocopy data-data; membantu pengisian formulir permohonan; membuat daftar kolektif/daftar nominatif peserta LMPDP; menyiapkan kutipan buku C desa atas tanah yang dimohon; melegalisir fotocopy surat-surat tanah dan data pendukung lainnya yang diperlukan; menyaksikan dan membenarkan atas Surat Keterangan Warisan jika diperlukan; membantu menyiapkan berita acara kesaksian apabila dasar perolehannya tidak ada bukti-bukti secara tertulis atau surat-surat tidak lengkap; memfasilitasi tim adjudikasi dalam pengukuran tanah maupun petugas pengumpul data yuridis atau Panitia Pemeriksa Tanah ”A”; membantu terselenggaranya kelancaran sidang Panitia Pemeriksa Tanah ”A”; bertanggung jawab tentang kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dilampirkan; memberikan keterangan/penjelasan yang sebenar-benarnya dan sejujur-jujurnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan permohonan sertipikat yang diajukan; menerima berkas permohonan dari warga; meneliti kelengkapan dan kebenaran dokumen; menggandakan berkas permohonan rangkap 2 (dua), 1 (satu) berkas dikirim ke tim adjudikasi”.

(2). Peran Kecamatan :

- a) Ikut memberikan penyuluhan beserta tim adjudikasi di balai desa.

- b) Untuk menguatkan dan mengetahui Surat Keterangan Warisan yang telah dibuat oleh para ahli waris dan telah disahkan dan dibenarkan oleh Kepala Desa setempat.

Diungkapkan oleh Musa'adi selaku Perangkat Kecamatan Ringinarum (Wawancara tanggal 27 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah program LMPDP di Kecamatan Ringinarum pihak Kecamatan yang diwakili oleh Camat ikut memberikan penyuluhan beserta tim adjudikasi di balai desa sedang dalam hal pelaksanaan secara teknis dilaksanakan oleh Desa dari pendaftaran sampai penerimaan sertipikat dan untuk menguatkan dan mengetahui Surat Keterangan Warisan yang telah dibuat oleh para ahli waris dan telah disahkan dan dibenarkan oleh Kepala Desa setempat”.

(3). Kewajiban Pemohon :

- a) Pemohon menyiapkan syarat-syarat yang diperlukan untuk pemberkasan.
- b) Memasang tanda batas, dengan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
- c) Menyerahkan berkas permohonan kepada Kantor Pertanahan melalui Desa/ Kelurahan.
- d) Memberikan keterangan/ penjelasan yang sebenar-benarnya dan sejujur-jujurnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan permohonan sertipikat yang diajukan.

Diungkapkan oleh Tauchid selaku peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 28 Oktober 2010), mengatakan sebagai berikut:

“Dalam pelaksanaan program LMPDP saya hanya menyiapkan persyaratan seperti KTP, Kartu Keluarga (KK) dan lain-lain (untuk pemberkasan), memasang patok tanda batas bersama dengan pemilik tanah yang berbatasan di samping kiri, kanan dan belakang, disaksikan Kades, memberikan keterangan yang berkaitan dengan tanah saya”.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dalam hal ini pemerintah desa lokasi program LMPDP di lain kesempatan menginformasikan kepada para peserta program LMPDP bahwa biaya untuk pendaftaran tanah adalah gratis tetapi untuk memenuhi syarat-syarat teknis dan yuridis berupa pembelian patok tanda batas, pembelian materai, biaya fotocopy surat-surat, akomodasi, surat keterangan waris dibiayai sendiri sehingga memerlukan biaya untuk pelaksanaannya.

Dari informasi tersebut pihak perangkat desa beserta masyarakat peserta program LMPDP melakukan musyawarah untuk menentukan besar kecilnya biaya yang akan disepakati dalam pelaksanaannya, hasil musyawarah tersebut telah disepakati dari pihak perangkat desa dan peserta program LMPDP bahwa peserta program LMPDP membayar sejumlah biaya sebesar Rp. 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) per setiap bidangnya, belum termasuk pengenaan BPHTB (jika perolehannya setelah 8 Oktober 1997) bagi peserta yang memenuhi ketentuan. Biaya tersebut digunakan untuk biaya operasional perangkat desa dalam membantu peserta program LMPDP, sedangkan dari Tim Ajudikasi tidak ada biaya sama sekali yang dikeluarkan dalam pelaksanaannya.

Diungkapkan oleh Supir selaku Kepala Desa Purworejo (Wawancara tanggal 27 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Biaya yang dikeluarkan untuk pendaftaran tanah melalui program LMPDP sebetulnya gratis dari pemerintah tetapi untuk biaya pembelian patok, materai, keperluan fotocopy dan biaya operasional lainnya dibiayai sendiri sehingga masyarakat diminta oleh perangkat desa untuk membayar biaya sebesar Rp. 225.000,- atas dasar kesepakatan nilai nominalnya terlebih dahulu dengan peserta program LMPDP dengan cara musyawarah”.

Diungkapkan pula oleh Roidun selaku Kepala Desa Mojo (Wawancara tanggal 26 Oktober 2010), sebagai berikut: Biaya yang dikeluarkan untuk pendaftaran tanah itu gratis, sedangkan peserta program LMPDP yang diminta oleh perangkat desa untuk membayar uang sejumlah Rp. 225.000,- yang penentuan biayanya itu melalui musyawarah terlebih dahulu adalah untuk membeli patok, materai, fotocopy surat-surat dan biaya operasional lainnya.

4.1.3.2 Inventarisasi dan Pengumpulan Data

Dalam tahap inventarisasi dan pengumpulan data dilaksanakan oleh petugas/satgas yuridis bersama-sama dengan satgas mitra mengadakan penelitian atas surat-surat kepemilikan tanah yang ikut dalam program LMPDP, bila ternyata masih ada surat-surat yang belum lengkap, maka petugas mengusahakan melengkapi surat-surat tersebut dengan cara menghubungi peserta atau instansi yang bersangkutan semisal Kelurahan/Desa.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Inventarisasi dan pengumpulan data dilaksanakan oleh petugas/satgas yuridis bersama-sama dengan satgas mitra mengadakan penelitian atas surat-surat kepemilikan tanah yang ikut dalam program LMPDP dan apabila masih ada surat-surat yang belum lengkap maka petugas mengusahakan melengkapi surat-surat tersebut dengan cara menghubungi peserta atau pihak desa”.

4.1.3.3 Pengukuran dan Pemetaan

Pengukuran dan pemetaan tanah ditangani dan dilaksanakan oleh pihak ke 3 (tiga) atau swasta yaitu ditangani oleh PT. Geomas Matra Perdana yang berkedudukan di Semarang yang telah mendapatkan lisensi dari Kepala BPN Republik Indonesia dan pelaksanaannya akan selalu dikoordinasikan dengan Tim Ajudikasi untuk kelancaran kegiatan. Dalam hal pengaturan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh pihak swasta telah diatur dalam Pasal 45 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Pengukuran dan pemetaan itu ditangani dan dilaksanakan oleh pihak ke 3 (tiga) atau swasta yaitu oleh PT. Geomas Matra Perdana yang berkedudukan di Semarang yang telah mendapatkan lisensi dari Kepala BPN Republik Indonesia dan pelaksanaannya akan selalu dikoordinasikan dengan Tim Ajudikasi untuk kelancaran kegiatan, pengaturan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh pihak swasta telah diatur dalam Pasal 45 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997”.

Tahap-tahap dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan adalah :

- (1). Penetapan batas bidang tanah oleh Satgas yang ditunjukkan oleh pemilik tanah dan disetujui tetangga batas.
- (2). Pengukuran batas bidang tanah.
- (3). Pembuatan gambar ukur.
- (4). Pembuatan Peta bidang tanah.
- (5). Pembuatan daftar tanah.
- (6). Pembuatan peta pendaftaran.

(7). Pembuatan surat ukur.

4.1.3.4 Panitia Pemeriksaan Tanah "A"

Setelah data yuridis dari hasil pengumpulan data dan data fisik dari hasil pengukuran bidang tanah selesai, kemudian berkas permohonan hak diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dari Tim Ajudikasi.

Berdasarkan wawancara dengan Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi, mengatakan bahwa susunan dan tugas Panitia Pemeriksaan Tanah "A" itu berdasarkan pada Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010).

Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah "A" adalah :

1. Ketua.
2. Wakil Ketua.
3. Anggota dari staf Kantor Pertanahan 1 orang.
4. Kepala Desa selaku anggota.

Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah "A" di lapangan adalah :

1. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan penggunaan atau keadaan tanah dan batas-batas bidang tanah.
2. Mengumpulkan keterangan atau penjelasan dari pemohon dan pemilik tanah yang berbatasan atau kuasanya serta meneliti ada tidaknya kebenaran dari pihak lain.
3. Meneliti kepentingan umum.

4. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan tata ruang wilayah setempat.

Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah "A" di kantor adalah :

1. Mengadakan penelitian data status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya.
2. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara.
3. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil penelitian di lapangan termasuk data pendukung lainnya oleh semua anggota Panitia A.
4. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah dan ditandatangani oleh semua anggota.

4.1.3.5 Pengumuman

Pengumuman dilaksanakan setelah diperoleh daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah yang memuat data yuridis beserta peta bidang atau bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran. Tujuan dilakukannya pengumuman adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis yang diumumkan dalam rangka penetapan hak atas nama pemohon/ peserta program LMPDP. Waktu dilaksanakannya pengumuman selama 1 (satu) bulan yang ditempelkan di Kantor Panitia Ajudikasi, Kantor Desa dan tempat lain yang dipandang perlu.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Dilakukannya pengumuman adalah bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis yang diumumkan dalam rangka penetapan hak atas nama pemohon/peserta program LMPDP, dan waktu dilaksanakannya pengumuman selama 1 (satu) bulan yang ditempelkan di Kantor Panitia Ajudikasi, Kantor Desa dan tempat lain yang dipandang perlu”.

Setelah batas waktu pelaksanaan pengumuman habis, yaitu data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan tersebut oleh Panitia A, dalam pendaftaran tanah melalui program LMPDP dibuatkan Berita Acara DI 202 (Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis).

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Setelah batas waktu pelaksanaan pengumuman habis, yaitu data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan tersebut oleh Panitia A, dalam pendaftaran tanah melalui program LMPDP dibuatkan Berita Acara DI 202 (Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis) yang pengesahannya ditandatangani oleh Ketua Tim Ajudikasi”.

4.1.3.6 Penerbitan Sertipikat

Setelah jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis berakhir dan tidak ada sanggahan atau keberatan dari pihak lain serta telah disahkan dengan Berita Acara Pengesahan maka akan diterbitkan bukti hak berupa sertipikat. Hasil penerbitan sertipikat itu sesuai dengan data fisik yang ada dalam Surat Ukur data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut: Sertipikat hak milik akan diterbitkan setelah jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis berakhir dan tidak ada sanggahan atau keberatan dari pihak lain serta telah disahkan dengan Berita Acara Pengesahan, dan hasil penerbitan sertipikat itu sesuai dengan data fisik yang ada dalam Surat Ukur data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

4.1.3.7 Penyerahan Sertipikat

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang haknya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sehingga apabila sertipikat sudah jadi maka pemilik diharapkan untuk mengambil sendiri apabila tidak bisa hadir maka harus ada surat kuasa.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut: Waktu pengambilan sertipikat pemohon/peserta diwajibkan membawa fotocopy KTP dan KTP asli apabila tidak bisa hadir dapat dikuasakan dengan surat kuasa diatas materai diketahui oleh Kepala Desa.

Penyerahan sertipikat kepada peserta program LMPDP dilaksanakan pada bulan Desember 2009 di desa-desa obyek program LMPDP. Untuk Kecamatan Ringinarum target yang tercapai dalam pelaksanaan program LMPDP Tahun Anggaran 2009 sejumlah 2.184 bidang, yakni Desa Caruban : 470 bidang, Desa Pegerdawung : 125 bidang, Desa Ngawensari : 125 bidang, Desa Rowobranten :

250 bidang, Desa Kedunggading : 284 bidang, Desa Kedungasri : 100 bidang, Desa Ringinarum : 200 bidang dan 2 desa yang menjadi sample obyek penelitian penulis yaitu Desa Mojo : 280 bidang dan Desa Purworejo : 350 bidang.

Pengambilan sertipikat oleh peserta program LMPDP dilaksanakan di Balai Desa dan diwajibkan untuk membawa fotocopy KTP dan KTP asli atau surat kuasa bila dikuasakan serta membayar uang sejumlah 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada perangkat desa yang telah menjadi kesepakatan dalam menentukan biaya tersebut dan dibayarkan pada waktu sertipikat sudah jadi.

Diungkapkan oleh Nurudin selaku peserta program LMPDP (Wawancara tanggal 28 Oktober 2010), sebagai berikut: Untuk pengambilan sertipikat dilaksanakan di Balai Desa dan disuruh untuk membawa fotocopy KTP dan KTP asli atau surat kuasa bila dikuasakan serta membayar uang sejumlah 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada perangkat desa yang telah menjadi kesepakatan dalam penentuan biayanya dan membayarnya pada waktu sertipikat sudah jadi.

4.1.4 Faktor-faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP Di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal:

1. Faktor Pendukung Dari Tim Ajudikasi LMPDP

Petugas dari Tim Ajudikasi yang menguasai dalam bidangnya masing-masing dalam menjalankan tugasnya, adanya kecekatan dari para petugas tim ajudikasi LMPDP dalam melaksanakan tugasnya yang slalu siap berada di tempat basecamp/kantor Tim Ajudikasi dalam hal menjalankan kegiatannya, adanya kerja sama dengan perangkat desa serta adanya sarana dan prasarana seperti adanya sistem komputerisasi sehingga menjadi faktor yang menunjang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Adanya kecekatan dari petugas tim ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya, tim yang slalu siap berada ditempat basecamp/kantor Tim Ajudikasi dalam hal menjalankan kegiatannya dan adanya kerja sama dengan perangkat desa serta adanya sarana dan prasarana seperti adanya sistem komputerisasi sehingga menjadi faktor yang menunjang dalam pelaksanaan program LMPDP”.

Diungkapkan pula oleh Supir selaku Kepala Desa Purworejo (Wawancara tanggal 27 Oktober 2010), sebagai berikut: Petugas Tim Ajudikasi selalu siap siaga atau selalu siap berada di kantor desa dan adanya kerjasama antara Tim Ajudikasi dengan Pemerintah Desa/Perangkat Desa dalam menjalankan kegiatan menjadi faktor pendukung dalam pelaksanaan program LMPDP.

2. Faktor Pendukung Dari Peserta Program LMPDP

Masyarakat di Desa yang menjadi lokasi pelaksanaan program LMPDP merespon baik dan merasa sangat senang untuk ikut menjadi peserta program LMPDP, karena pendaftaran tanah dalam program LMPDP ini penyelesaiannya

lebih murah, cepat dan sesuai dengan target waktu yakni target waktu 1 (satu) tahun anggaran yang menggunakan waktu jadwal sehingga menjadikan masyarakat sangat antusias untuk ikut berpartisipasi dalam mendaftarkan tanahnya dengan mendaftarkan diri untuk menjadi peserta program LMPDP, terbukti dengan permintaan dari masyarakat untuk mendaftarkan diri sebagai peserta program LMPDP yang melebihi dari target yang telah ditetapkan.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Masyarakat sangat merespon baik dan senang untuk ikut menjadi peserta program LMPDP karena penyelesaiannya lebih murah, cepat dan sesuai dengan target waktu sehingga menjadikan masyarakat antusias untuk mendaftarkan diri sebagai peserta program LMPDP, pesertanya pun melebihi kapasitas dari target akan tetapi kemampuan terbatas dengan target 5000 bidang karena mengingat anggaran yang terbatas yang disediakan pemerintah”.

Diungkapkan pula oleh Roidun selaku Kepala Desa Mojo (Wawancara tanggal 26 Oktober 2010), sebagai berikut: Masyarakat sangat antusias dengan diadakannya pendaftaran tanah melalui program LMPDP, setelah program LMPDP selesai pun masyarakat masih berharap program LMPDP tersebut ada lagi dikarenakan biayanya yang murah dan proses penyelesaiannya yang cepat.

3. Faktor Pendukung Dari Pemerintah Desa

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP dengan target waktu yang sangat singkat dan perlunya untuk meluangkan waktu sepenuhnya tidak mengurangi semangat petugas Tim Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya karena adanya bantuan dan kerja sama dari Kepala Desa dan Perangkat Desa dalam menyiapkan data-data kepemilikan tanah peserta

program LMPDP sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP ini bisa berjalan dengan baik sesuai yang diharapkan.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP dengan target waktu yang sangat singkat dan perlunya untuk meluangkan waktu sepenuhnya tidak mengurangi semangat petugas Tim Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya karena adanya bantuan dan kerja sama dari Kepala Desa dan Perangkat Desa dalam menyiapkan data-data kepemilikan tanah peserta program LMPDP sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP bisa berjalan dengan baik sesuai yang diharapkan”.

Diungkapkan pula oleh Roidun selaku Kepala Desa Mojo (Wawancara tanggal 26 Oktober 2010), sebagai berikut: Adanya bantuan dari perangkat desa dan kerja sama antara perangkat desa dengan tim ajudikasi menjadikan faktor penunjang dalam pelaksanaan program LMPDP.

4.1.5 Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP Dan Penyelesaiannya Di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal

Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Tim Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Akan Pentingnya Pendataan

Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertifikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang

diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian-kesaksian. Hal tersebut untuk mengatasinya dengan diupayakan semaksimal mungkin peserta program LMPDP untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertipikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT, selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian-kesaksian. Hal tersebut diatasi dengan mengupayakan semaksimal mungkin peserta program LMPDP untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia”.

2. Letak Obyek Hak Pada Blok SPPT Tidak Sesuai Dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB

Letak obyek hak yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB, sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut. Cara untuk mengatasinya yaitu menanyakan kebenaran letak obyek hak kepada pemohon/peserta program LMPDP dan perangkat desa setempat serta dibuatkan sket gambar letak obyek yang sesuai kenyataan di lapangan.

Diungkapkan oleh Ari Subiyakto, S.H. selaku Ketua Tim Ajudikasi (Wawancara tanggal 19 Oktober 2010), sebagai berikut:

“Letak obyek yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut. Cara untuk mengatasinya yaitu menanyakan kebenaran letak obyek hak kepada pemohon/peserta program LMPDP dan perangkat desa setempat serta dibuatkan sket gambar letak obyek yang sesuai kenyataan di lapangan”.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program

LMPDP Di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal

Pendaftaran tanah melalui program LMPDP adalah kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis yang diselenggarakan oleh pemerintah dengan harapan seluruh bidang tanah yang belum didaftarkan atau belum mempunyai sertifikat akan didaftarkan. Program LMPDP bertujuan untuk mewujudkan program peningkatan penataan manajemen pertanahan melalui percepatan pendaftaran tanah secara sistematis untuk mendukung pengembangan kebijakan dan sistem manajemen pertanahan yang terpadu dan terkoordinasi. Sasaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP adalah bidang tanah yang dipunyai masyarakat, sehingga diharapkan seluruh lapisan masyarakat dapat menikmati manfaat dan arti pentingnya sertifikat tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat. Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP diprakarsai oleh pemerintah serta biayanya ditanggung oleh pemerintah melalui pinjaman dari Bank Dunia kecuali biaya materai, patok batas tanah, apabila ada akta, BPHTB (Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), fotocopy data-data dan surat keterangan waris itu biayanya ditanggung sendiri oleh pemohon.

Adanya pendaftaran tanah melalui program LMPDP yang diprakarsai dan dibiayai oleh pemerintah tersebut diharapkan menumbuhkan kesadaran hukum dalam bidang pertanahan kepada masyarakat. Karena dengan adanya pembuktian dari pendaftaran tanah yang berupa sertipikat bisa memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sehingga diharapkan dengan bertambahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya akan tercapai Catur Tertib Pertanahan yang meliputi tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Berdasarkan hasil dari penelitian pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP merupakan program pendaftaran tanah yang diprakarsai oleh pemerintah dalam rangka peningkatan penataan manajemen pertanahan melalui percepatan pendaftaran tanah secara sistematis dan dibiayai oleh pemerintah yang dananya berasal dari pinjaman Bank Dunia. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP masyarakat sangat merespon dengan baik, karena dalam program LMPDP masyarakat diberi kemudahan dalam mendaftarkan tanahnya dan biayanya sudah ditanggung oleh pemerintah serta proses penyelesaian dalam pendaftaran tanah yang cepat. Dalam pelaksanaan program LMPDP sendiri proses penyelesaiannya tidak diperkenankan melebihi waktu 1 (satu) tahun anggaran jadi harus tepat waktu yaitu dimulai pada bulan April 2009 dan selesai pada bulan Desember 2009, target waktunya 1 (satu) tahun anggaran dan pelaksanaannya menggunakan waktu jadwal.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP biayanya sudah ditanggung oleh pemerintah melalui pinjaman dari Bank Dunia jadi tidak ada sama sekali biaya yang disetorkan kepada Tim Ajudikasi LMPDP dalam pelaksanaannya, tetapi dari hasil penelitian yang dilakukan penulis pada saat wawancara dengan responden peserta program LMPDP dan perangkat desa, responden mengatakan dirinya membayar uang sejumlah 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada perangkat desa pada saat sertipikat sudah jadi dan responden mengatakan biaya tersebut untuk biaya operasional perangkat desa. Dan dari pihak perangkat desa juga menjelaskan bahwa mengenai biaya sejumlah 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) tersebut sebelumnya sudah diinformasikan kepada peserta program LMPDP, biaya tersebut belum termasuk pengenaan BPHTB (jika perolehannya setelah 8 Oktober 1997) bagi peserta yang memenuhi ketentuan. Dalam menentukan kesepakatan biaya tersebut juga dimusyawarahkan terlebih dahulu kepada peserta LMPDP. Perangkat desa pun menerangkan pula bahwa biaya tersebut untuk keperluan materai, patok batas tanah, fotocopy data-data, akomodasi dan surat keterangan waris. Hal tersebut sudah sesuai dengan asas pendaftaran tanah dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu asas terjangkau yang dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah yang dalam pelaksanaan program LMPDP di Kecamatan Ringinarum peserta terbentur dengan masalah biaya untuk mendaftarkan tanahnya sehingga dengan adanya program LMPDP masyarakat merasa terbantu dalam mendaftarkan tanahnya.

Berdasarkan hasil penelitian kepada responden/peserta program LMPDP, mereka semua menerima dan tidak mempermasalahkan mengenai biaya yang dikeluarkan dalam mengurusnya, karena responden/peserta program LMPDP menganggap bahwa biaya yang dikeluarkan dalam mengurus pendaftaran tanah tersebut termasuk murah dan proses penyelesaiannya cepat serta apabila terdapat kesulitan dalam mengurusnya dibantu oleh pihak perangkat desa, sedangkan kalau pendaftaran tanah lainnya agak mahal seperti pendaftaran tanah melalui SMS (Sertifikasi Massal Swadaya) yang biayanya sampai 1 (satu) jutaan atau mendaftarkan tanah sendiri (melalui rutin) biayanya terlalu mahal jadi tidak mempunyai biaya untuk mengurusnya belum lagi proses waktu penyelesaiannya yang lama.

Dari hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP peserta program LMPDP diberikan bukti hak berupa sertifikat hak milik atas tanah. Sehingga dengan adanya kepemilikan sertifikat sebagai bukti hak telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Selain itu masyarakat juga telah mengerti kegunaan sertifikat kalau sewaktu-waktu mereka membutuhkan biaya maka sertifikat tersebut dapat dijadikan jaminan di Bank untuk mendapatkan kredit sebagai modal usaha. Menurut pendapat Prakoso dan Purwoto dengan diselenggarakan pendaftaran tanahnya adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang adanya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti dimaksud adalah sertifikat yang didalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama

pemiliknya sekarang ialah menerima atau yang memperoleh peralihan haknya. Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP sudah sesuai dengan pendapat tersebut yang pada saat akhir pelaksanaannya peserta diberikan tanda bukti hak berupa sertipikat hak milik atas tanah sehingga peserta program LMPDP memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang adanya perbuatan hukum mengenai tanah.

4.2.2 Faktor-faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP Di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal:

1. Faktor Pendukung Dari Tim Ajudikasi LMPDP

Petugas dari Tim Ajudikasi yang menguasai dalam bidangnya masing-masing dalam menjalankan tugasnya, adanya kecekatan dari para petugas tim ajudikasi LMPDP dalam melaksanakan tugasnya yang selalu siap berada di tempat basecamp/kantor Tim Ajudikasi dalam hal menjalankan kegiatannya, adanya kerja sama dengan perangkat desa serta adanya sarana dan prasarana seperti adanya sistem komputerisasi sehingga menjadi faktor yang menunjang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP.

2. Faktor Pendukung Dari Peserta Program LMPDP

Masyarakat di Desa yang menjadi lokasi pelaksanaan program LMPDP merespon baik dan merasa sangat senang untuk ikut menjadi peserta program LMPDP, karena pendaftaran tanah dalam program LMPDP ini penyelesaiannya

lebih murah, cepat dan sesuai dengan target waktu yakni target waktu 1 (satu) tahun anggaran yang menggunakan waktu jadwal sehingga menjadikan masyarakat sangat antusias untuk ikut berpartisipasi dalam mendaftarkan tanahnya dengan mendaftarkan diri untuk menjadi peserta program LMPDP, terbukti dengan permintaan dari masyarakat untuk mendaftarkan diri sebagai peserta program LMPDP yang melebihi dari target akan tetapi kemampuan terbatas dengan target 5000 bidang karena mengingat anggaran yang terbatas yang disediakan pemerintah.

3. Faktor Pendukung Dari Pemerintah Desa

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP dengan target waktu yang sangat singkat dan perlunya untuk meluangkan waktu sepenuhnya tidak mengurangi semangat petugas Tim Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya karena adanya bantuan dan kerja sama dari Kepala Desa dan Perangkat Desa dalam menyiapkan data-data kepemilikan tanah peserta program LMPDP sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP ini bisa berjalan dengan baik sesuai yang diharapkan.

4.2.3 Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP Dan Penyelesaiannya Di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal

Walaupun sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP dimulai telah dilakukan upaya atau usaha-usaha agar dalam pelaksanaannya dapat berjalan lancar sesuai dengan yang diharapkan, namun dalam pelaksanaannya masih dijumpai adanya beberapa hambatan yang dihadapi oleh Tim Ajudikasi LMPDP.

Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Tim Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal yaitu sebagai berikut:

1. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Akan Pentingnya Pendataan

Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertifikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian-kesaksian. Hal tersebut untuk mengatasinya dengan diupayakan semaksimal mungkin peserta program LMPDP untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.

2. Letak Obyek Hak Pada Blok SPPT Tidak Sesuai Dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB

Letak obyek hak yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB, sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut. Cara untuk mengatasinya yaitu menanyakan kebenaran letak obyek hak kepada pemohon/peserta program LMPDP dan perangkat desa setempat serta dibuatkan sket gambar letak obyek yang sesuai kenyataan di lapangan.

BAB 5

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program LMPDP (*Land Management and Policy Development Project*) Di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal, maka peneliti menyimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP di Desa Mojo dan Desa Purworejo Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal dilaksanakan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia tanggal 8 April 2009 Nomor: 96-XVI-2009 tentang Penunjukan Kelurahan/ Desa di Provinsi Jawa Tengah sebagai Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis program LMPDP Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2009. Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP ini dimulai pada bulan April 2009 dan selesai pada bulan Desember 2009 yang pelaksanaannya sudah tercapai sesuai target yaitu tim telah mencapai target 5000 bidang dari 4 (empat) kecamatan.
2. Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal:

a. Faktor Pendukung Dari Tim Ajudikasi LMPDP

Petugas dari Tim Ajudikasi yang menguasai dalam bidangnya masing-masing dalam menjalankan tugasnya, adanya kecekatan dari para petugas tim ajudikasi LMPDP dalam melaksanakan tugasnya yang selalu siap berada di tempat basecamp/kantor Tim Ajudikasi dalam hal menjalankan kegiatannya, adanya kerja sama dengan perangkat desa serta adanya sarana dan prasarana seperti adanya sistem komputerisasi sehingga menjadi faktor yang menunjang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP.

b. Faktor Pendukung Dari Peserta Program LMPDP

Masyarakat di Desa yang menjadi lokasi pelaksanaan program LMPDP merespon baik dan merasa sangat senang untuk ikut menjadi peserta program LMPDP, karena pendaftaran tanah dalam program LMPDP ini penyelesaiannya lebih murah, cepat dan sesuai dengan target waktu yakni target waktu 1 (satu) tahun anggaran yang menggunakan waktu jadwal sehingga menjadikan masyarakat sangat antusias untuk ikut berpartisipasi dalam mendaftarkan tanahnya dengan mendaftarkan diri untuk menjadi peserta program LMPDP, terbukti dengan permintaan dari masyarakat untuk mendaftarkan diri sebagai peserta program LMPDP yang melebihi dari target yang telah ditetapkan.

c. Faktor Pendukung Dari Pemerintah Desa

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP dengan target waktu yang sangat singkat dan perlunya untuk meluangkan waktu sepenuhnya tidak mengurangi semangat petugas Tim

Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya karena adanya bantuan dan kerja sama dari Kepala Desa dan Perangkat Desa dalam menyiapkan data-data kepemilikan tanah peserta program LMPDP sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP ini bisa berjalan dengan baik sesuai yang diharapkan.

3. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Tim Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program LMPDP di Kecamatan Ringinarum Kabupaten Kendal yaitu sebagai berikut:

- a. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Akan Pentingnya Pendataan

Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertipikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian-kesaksian.

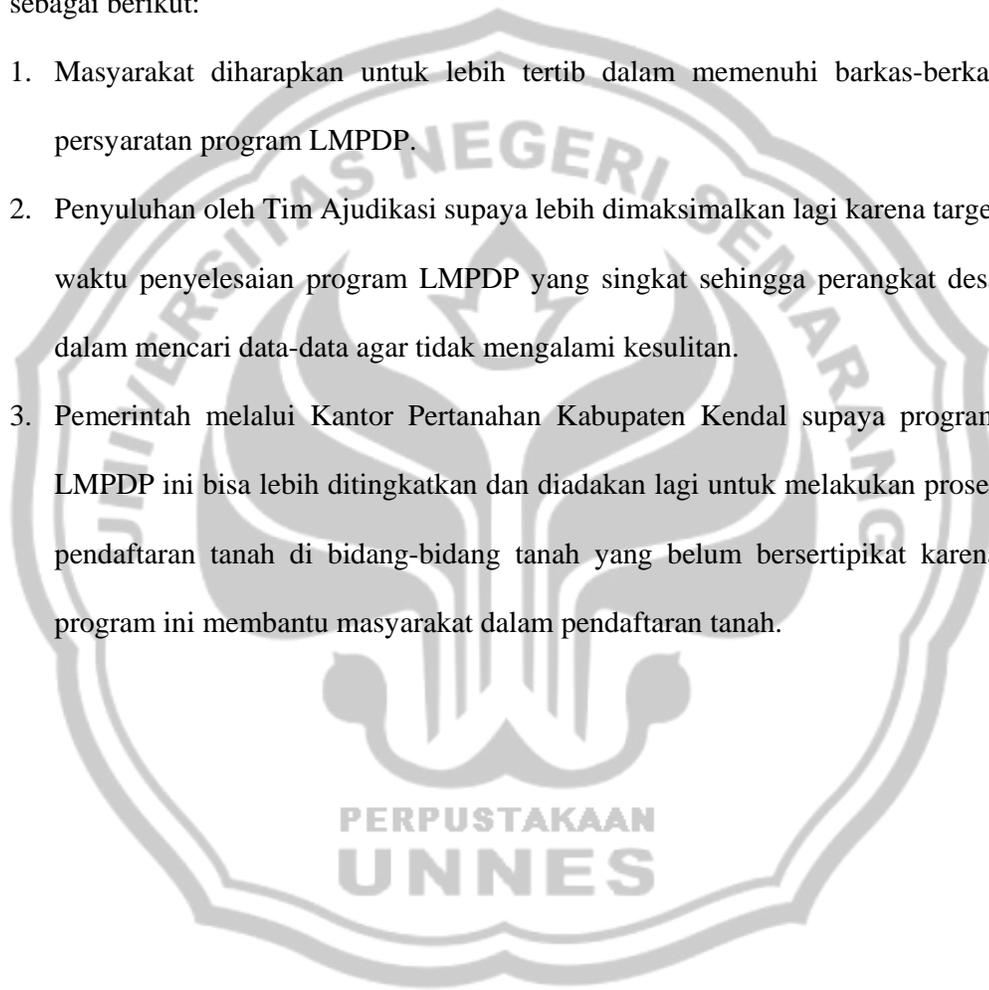
- b. Letak Obyek Hak Pada Blok SPPT Tidak Sesuai Dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB

Letak obyek hak yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB, sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut.

5.2 Saran

Berdasarkan simpulan dari hasil penelitian di atas, mengingat pentingnya pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas, maka penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Masyarakat diharapkan untuk lebih tertib dalam memenuhi berkas-berkas persyaratan program LMPDP.
2. Penyuluhan oleh Tim Ajudikasi supaya lebih dimaksimalkan lagi karena target waktu penyelesaian program LMPDP yang singkat sehingga perangkat desa dalam mencari data-data agar tidak mengalami kesulitan.
3. Pemerintah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal supaya program LMPDP ini bisa lebih ditingkatkan dan diadakan lagi untuk melakukan proses pendaftaran tanah di bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat karena program ini membantu masyarakat dalam pendaftaran tanah.



DAFTAR PUSTAKA

- Buku Saku Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis.
- Chomzah, Ahmad, Ali. 2002, *Hukum Pertanahan Seri I dan Seri II*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- , 2003, *Hukum Pertanahan Seri III dan Seri IV*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Effendi, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.
- Gautama, Saudargo, 1993, *Tafsiran UUPA*, Bandung : PT. Citra Aditya.
- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- , 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. 2007, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Parlindungan, A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : CV. Mandar Maju.
- Perangin, Effendi, 1978, *Intisari Hukum Agraria Buku I*, Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Prakoso, Djoko, dan Budiman Adi Purwoto. 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Purbacaraka, Purnadi, dan A. Ridwan Halim, 1985, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Ruchiyat, Eddy, 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni.
- Saleh, Ikhsan, Muh, H.S, dan Hamzah Halim. 2009, *Politik Hukum Pertanahan Konsepsi Teoritik Menuju Artikulasi Empirik*. Makassar: Pukap-Indonesia.

- Saleh, K.Wantjik. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sangsun, Florianus SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta : Visimedia.
- Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sokanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soemitro, Ronny Hanintijo, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sudjito. 1987. *Pemberdayaan Tanah dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiono. 2009. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sumardjono, Maria. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya*. Jakarta: Kompas.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 103-XVI-2009 yang dilimpahkan ke Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah berupa Surat Keputusan Kepala Kantor wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.6000/1742.7/33/2009 tanggal 8 April 2009 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah sistematis Tahun 2009 di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.

TRANSKIP PEDOMAN WAWANCARA
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY*
***DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM**
KABUPATEN KENDAL
(Kepala Desa Mojo)

Identitas Responden

Nama :

Umur :

1. Bagaimana penyelenggaraan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Desa Mojo ?
2. Bagaimana mengenai bukti kepemilikan tanah di Desa Mojo ?
3. Bagaimana persiapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Desa Mojo ?
4. Bagaimana peran Kepala Desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
5. Apa saja berkas-berkas yang harus diperhatikan oleh peserta pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
6. Berapa jumlah peserta yang ikut dalam pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
7. Apakah perangkat desa ikut membantu sampai akhir pelaksanaan?
8. Bagaimana proses penyelesaian program LMPDP? P
9. Apakah biaya yang dikeluarkan dalam program ini gratis?
10. Bagaimana respon masyarakat dengan adanya pendaftaran tanah melalui LMPDP di Desa Mojo ?

TRANSKIP PEDOMAN WAWANCARA
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY*
***DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM**
KABUPATEN KENDAL
(Kepala Desa Purworejo)

Identitas Responden

Nama :

Umur :

Pendidikan Terakhir :

1. Bagaimana penyelenggaraan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Desa Purworejo ?
2. Bagaimana mengenai bukti kepemilikan tanah di Desa Purworejo ?
3. Bagaimana persiapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Desa Purworejo ?
4. Bagaimana peran Kepala Desa Purworejo dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
5. Apa saja berkas-berkas yang harus diperhatikan oleh peserta pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
6. Berapa jumlah peserta yang ikut dalam pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
7. Apakah perangkat desa ikut membantu sampai akhir pelaksanaan?
8. Bagaimana proses penyelesaian program LMPDP?
9. Apakah biaya yang dikeluarkan gratis?
10. Bagaimana respon masyarakat dengan adanya pendaftaran tanah melalui LMPDP di Desa Purworejo ?

TRANSKIP PEDOMAN WAWANCARA
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY*
***DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM**
KABUPATEN KENDAL
(Camat Ringinarum/Perangkat Kecamatan)

Identitas Responden

Nama :

Umur :

Pendidikan Terakhir :

1. Bagaimana persiapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Kecamatan Ringinarum ?
2. Bagaimana pelaksanaan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Kecamatan Ringinarum ?
3. Bagaimana peranan Kepala Kecamatan Ringinarum dalam pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
4. Bagaimana peran pihak kecamatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP?
5. Apakah petugas pendaftaran tanah itu berada di lokasi pendaftaran tanah setiap hari ?
6. Bagaimana respon masyarakat dengan adanya pendaftaran tanah melalui LMPDP?

TRANSKIP PEDOMAN WAWANCARA
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY*
***DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM**
KABUPATEN KENDAL
(Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)

Identitas Responden

Nama :

Umur :

Pendidikan Terakhir :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Kecamatan Ringinarum ?
2. Apa yang melatarbelakangi pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Kecamatan Ringinarum ?
3. Berapa desa yang ikut program LMPDP ?
4. Apa dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
5. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP di Kecamatan Ringinarum apakah tercapai targetnya ?
6. Tanah apa sajakah yang menjadi obyek LMPDP ?
7. Berapa waktu penyelesaian dalam pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
8. Bagaimana dengan biaya yang dikeluarkan dalam pendaftaran tanah melalui LMPDP?
9. Bagaimana peranan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP ?

10. Apakah sertipikat bisa diproses tepat waktu ?
11. Apa sajakah faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui LMPDP ?



TRANSKIP PEDOMAN WAWANCARA
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI PROGRAM LMPDP (*LAND MANAGEMENT AND POLICY*
***DEVELOPMENT PROJECT*) DI KECAMATAN RINGINARUM**
KABUPATEN KENDAL
(Peserta Program LMPDP)

A. Identitas Responden

1. Nama :
2. Umur :
3. Pekerjaan :
4. Alamat :

B. Daftar Pertanyaan

1. Bagaimana cara Bapak/Ibu/Saudara memperoleh tanah tersebut ?
2. Apa bukti alat kepemilikan hak atas tanah dalam pendaftaran tanah melalui LMPDP?
3. Bagaimana tanggapan Bapak/Ibu/Saudara terhadap prosedur pelayanan pengurusan pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
4. Menurut Bapak/Ibu/Saudara bagaimana proses waktu penyelesaian pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
5. Bagaimana menurut Bapak/Ibu/Saudara dengan adanya pendaftaran tanah melalui LMPDP ?
6. Apa manfaat dengan adanya sertipikat?
7. Apakah sebelum diadakannya pendaftaran tanah melalui LMPDP terlebih

dahulu diadakan sosialisasi/penyuluhan oleh panitia pendaftaran tanah kepada warga setempat ?

8. Apakah pada waktu penunjukan lokasi pemilik tanah diajak?
9. Mengapa belum mendaftarkan tanah sebelumnya ?
10. Bagaimana dengan biaya yang dikeluarkan ?

