

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK
PERTAMA KALI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung)

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

MOHAMMAD FARID BISRI

NIM. 0310100182



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

MALANG

2007

LEMBAR PERSETUJUAN

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK
PERTAMA KALI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung)

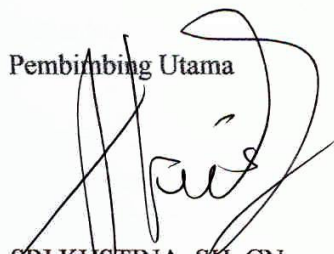
Oleh:

MOHAMMAD FARID BISRI

NIM. 0310100182

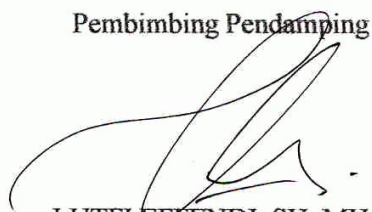
Disetujui pada tanggal:

Pembimbing Utama



SRI KUSTINA, SH. CN.
NIP. 130809195

Pembimbing Pendamping

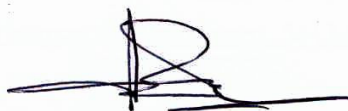


LUTFI EFFENDI, SH. MH.
NIP. 131577617

Mengetahui,

Ketua Bagian

Hukum Administrasi Negara



AGUS YULIANTO, SH. MH.
NIP. 131573915

LEMBAR PENGESAHAN

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK
PERTAMA KALI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

(Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung)

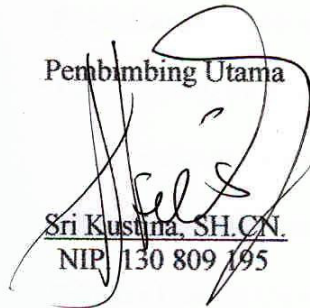
Disusun oleh:

MOHAMMAD FARID BISRI

NIM. 0310100182

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

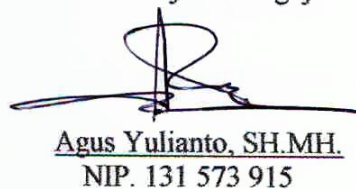
Pembimbing Utama


Sri Kusuma, SH.CN.
NIP. 130 809 195

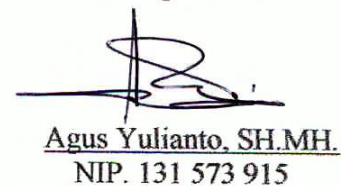
Pembimbing Pendamping


Lutfi effendi, SH.MH.
NIP.131 577 617

Ketua Majelis Penguji

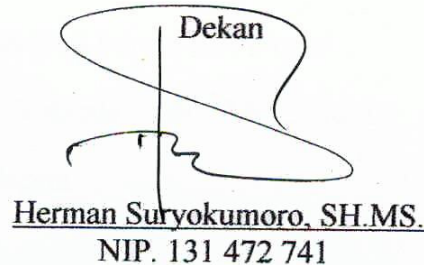

Agus Yulianto, SH.MH.
NIP. 131 573 915

Ketua Bagian HAN


Agus Yulianto, SH.MH.
NIP. 131 573 915

Mengetahui,

Dekan


Herman Suryokumoro, SH.MS.
NIP. 131 472 741

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang selalu senantiasa melimpahkan karunia dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung) ini tepat pada waktunya.

Adapun maksud dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi sebagian syarat-syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Pada kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih atas bimbingan, dukungan serta do'a dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama penulis mengikuti pendidikan terlebih dalam proses penyelesaian skripsi, kepada yang terhormat :

1. Bapak Herman Suryokumoro, SH., MS., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya beserta seluruh staf.
2. Bapak Agus Yulianto, SH. MH., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara
3. Ibu Sri Kustina, SH. CN., selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, bantuan ide dan pemikiran kepada penulis

4. Bapak Lutfi Effendi, SH. MH., selaku dosen pembimbing pendamping yang telah meluangkan waktu dan telah sabar memberikan bimbingan serta motivasi kepada penulis.
5. Dewan Pengasuh, Dewan Asatidz, jajaran pengurus serta para santri Pondok Pesantren Miftahul Huda Malang yang telah mendo'akan dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Ayahanda dan Ibunda serta keluarga tercinta yang senantiasa menghaturkan doa dan memberikan bantuan moril maupun materiil yang semuanya tak ternilai dan sangat berarti bagi penulis.
7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis.
8. Para jajaran pejabat BPN Kabupaten Tulungagung, Perangkat Desa Bungur serta Masyarakat Desa Bungur yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan keterangan dan data.
9. Semua teman-temanku di Fakultas Hukum Unibraw dan Gading Pesantren, terima kasih banyak telah membantu penulis selama menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan dan pemikirannya.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan penulisan selanjutnya.

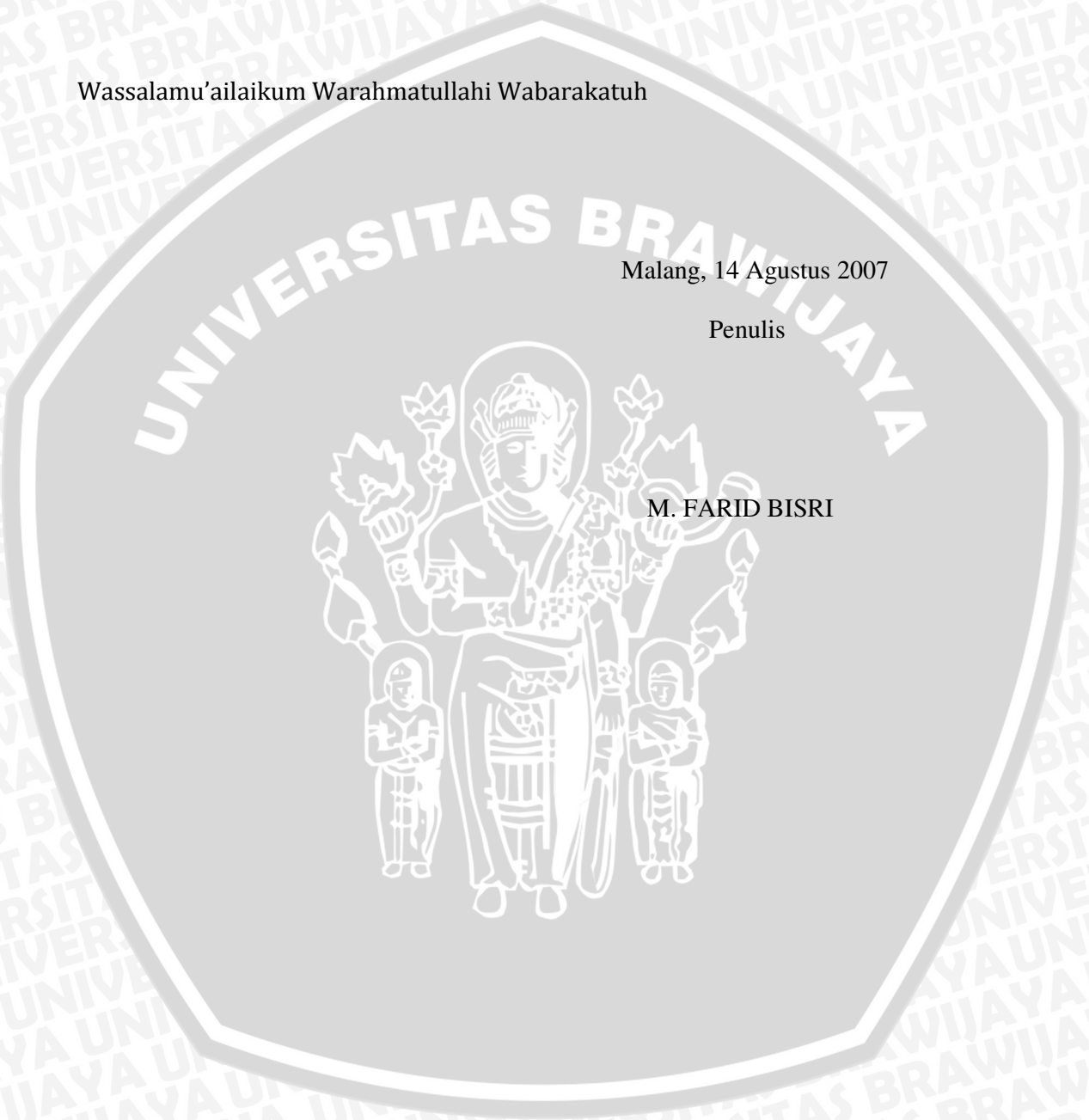
Akhir kata, penulis berharap agar penulisan skripsi ini dapat memberi manfaat bagi pembacanya khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Wassalamu'ailaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Malang, 14 Agustus 2007

Penulis

M. FARID BISRI



DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Abstraksi	ii
Daftar Isi	iii
Daftar Tabel dan Bagan	iv

BAB. I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	8

BAB. II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Negara Hukum	9
1. Definisi Negara Hukum	9
2. Negara Hukum Kesejahteraan	10
B. Badan Pertanahan Nasional Sebagai Administrasi Negara	11
1. Administrasi Negara	11
2. Badan Pertanahan Nasional	12
C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	14
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	14
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	15
3. Obyek Pendaftaran Tanah	18
4. Asas Pendaftaran Tanah	18

5. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	20
6. Macam-macam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali..	22
7. Sistem Pendaftaran Tanah	23
D. Tinjauan Umum Efektifitas Hukum	26

BAB.III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan Penelitian	29
B. Lokasi Penelitian	29
C. Jenis Data dan Sumber Data	30
D. Alat Pengumpulan Data	31
E. Populasi Dan Sampel	32
F. Analisis Data	33

BAB.IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Penelitian	34
1. Gambaran Umum Kabupaten Tulungagung	34
2. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung	39
3. Gambaran Umum Desa Bungur Kecamatan Karangrejo Kabupaten Tulungagung	43
B. Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali di Wilayah BPN Kabupaten Tulungagung	44
C. Kendala-kendala Yang Dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali	64
D. Upaya-upaya Yang Dilakukan Oleh Pihak BPN Kabupaten	

Tulungagung Untuk Mengatasi Kendala-kendala 66

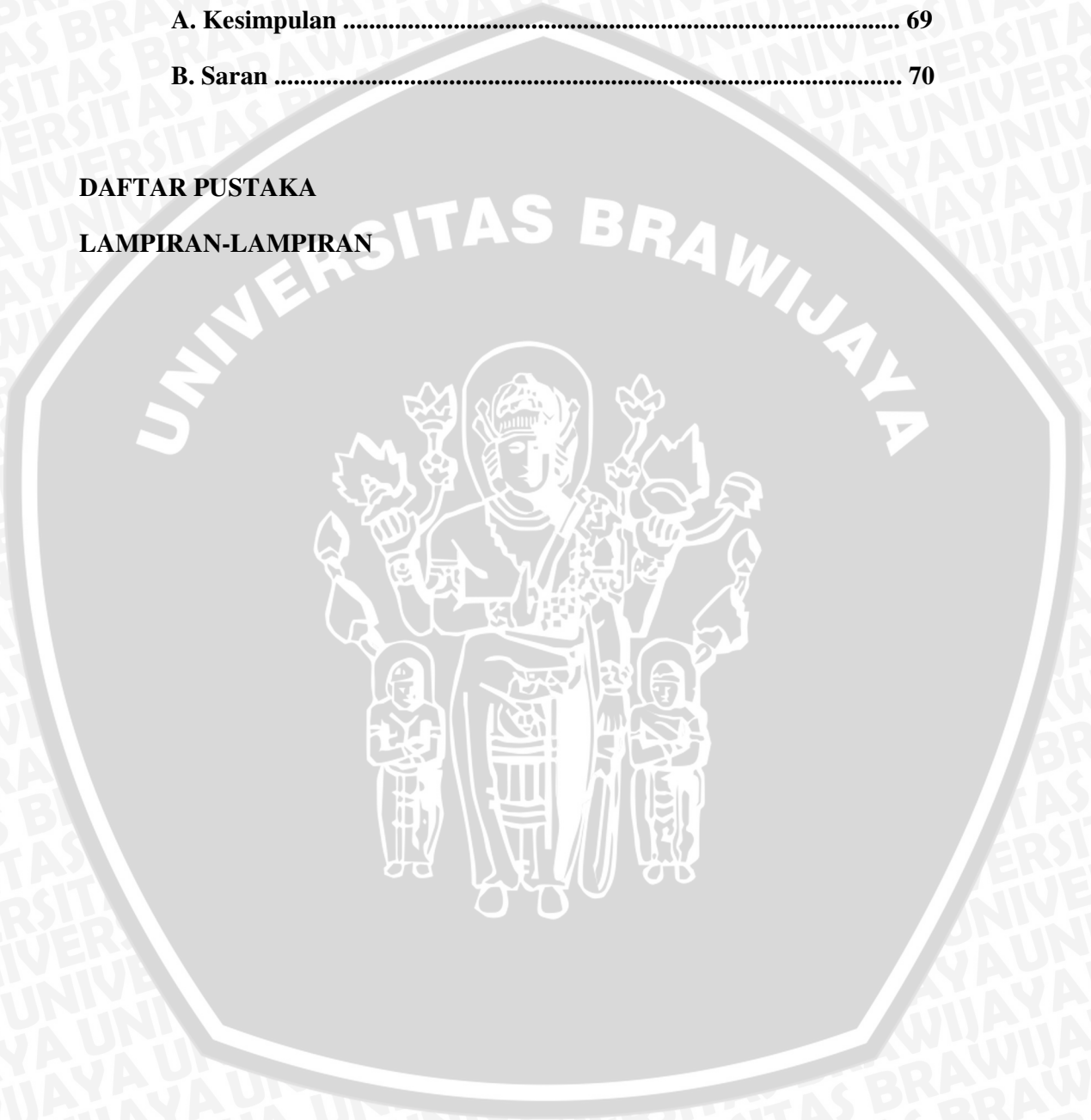
BAB.V PENUTUP

A. Kesimpulan 69

B. Saran 70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR TABEL DAN BAGAN

Tabel :

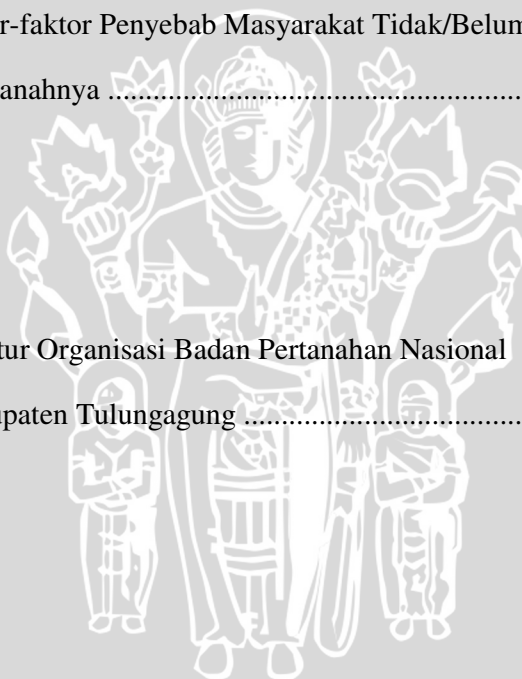
Tabel 1	: Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Tulungagung Tahun 2002-2005	35
---------	---	----

Tabel 2	: Agama, Jumlah Pemeluk Agama dan Tempat Ibadah di Kabupaten Tulungagung Tahun 2005	37
---------	--	----

Tabel 3	: Faktor-faktor Penyebab Masyarakat Tidak/Belum Mendaftar- kan Tanahnya	62
---------	--	----

Bagan :

Bagan 1	: Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung	42
---------	--	----



ABSTRAKSI

Mohammad Farid bisri, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Agustus 2007, Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung), Sri Kustina, SH. CN. : Lutfi Effendi, SH. MH.

Indonesia merupakan salah satu negara di dunia yang menganut konsep negara hukum kesejahteraan (welfare state), dimana tugas negara sebagai servis publik adalah menyelenggarakan dan mengupayakan suatu kesejahteraan sosial (bestuurszorg) bagi masyarakatnya. Salah satu pelayanan publik yang menjadi tugas administrasi negara adalah pengadministrasian tanah yang merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, seperti yang termaktub dalam Pasal 3 huruf f Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, yaitu dengan diadakannya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting dalam agraria, karena selain untuk menertibkan administrasi pertanahan, tujuan utama dari pendaftaran tanah juga adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kalangan pemilik tanah dan untuk menyediakan informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan untuk mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Untuk itu maka pemerintah membuat peraturan di bidang pertanahan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan UUPA. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari latar belakang tersebut timbul permasalahan antara lain bagaimana efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung, Apa faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung, dan bagaimana upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung untuk meningkatkan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung, untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung, dan untuk mengetahui upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung untuk meningkatkan efektifitas

pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung.

Penulisan ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yang jenis dan sumber datanya terdiri dari data primer dan data skunder. Dari data primer yang diperoleh dalam penelitian kemudian dilakukan analisis deskriptif kualitatif, sedangkan data skunder yang diperoleh dilakukan content analysis. Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung serta di satuan wilayah pendaftaran tanah Desa Bungur dengan populasi dan sampel berasal dari para pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, perangkat Desa Bungur dan masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menemukan fakta dan jawaban dari permasalahan yang ada, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten tulungagung, khususnya di satuan wilayah pendaftaran tanah desa Bungur belum berjalan secara efektif sebagaimana mestinya karena terdapat kendala-kendala yang menyertainya, hal ini terbukti dengan masih minimnya bidang tanah yang didaftarkan yaitu hanya 1.067 bidang tanah bersertifikat dari jumlah 4.187 bidang tanah yang seharusnya disertifikasi. Faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten tulungagung adalah terdiri dari faktor eksternal yang berasal dari kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah serta faktor internal yaitu minimnya dana yang disediakan pemerintah untuk mendukung proyek percepatan pendaftaran tanah dan panjangnya birokrasi pengurusan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung dalam meningkatkan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali antara lain mengadakan penyuluhan, pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria atau yang sekarang disebut Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, meningkatkan sumber daya manusia pegawainya, serta melengkapi peralatan-peralatan yang kurang memadai.

Adapun saran yang dapat peneliti kemukakan yaitu perlu diadakannya penyuluhan hukum secara terpadu, adanya peran aktif dari perangkat desa di setiap satuan wilayah pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, penghapusan pungutan liar serta penyederhanaan prosedur proses pendaftaran tanah.

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perkembangan konsep negara hukum sekarang ini telah menghasilkan suatu konsep negara hukum kesejahteraan (welfare state). Dalam suatu negara hukum yang demikian ini, tugas negara sebagai servis publik adalah menyelenggarakan dan mengupayakan suatu kesejahteraan sosial (bestuurszorg) bagi masyarakatnya. Jadi, tugas negara bukan hanya sebagai pemelihara keamanan dan ketertiban saja seperti yang terjadi dalam konsep negara hukum liberal. Sehingga negara melakukan campur tangan hampir disetiap sektor kehidupan masyarakat, yang menyebabkan semakin besarnya keterlibatan administrasi negara di dalamnya.¹

Indonesia adalah salah satu negara di dunia yang menganut konsepsi negara hukum modern (welfare state), yaitu negara yang bertujuan untuk menyejahterakan masyarakatnya. Eksistensi Indonesia sebagai negara hukum secara tegas disebutkan dalam Pasal 1 ayat 3 UUD 1945; “ Negara Indonesia adalah negara hukum”. Indikasi bahwa Indonesia menganut konsepsi welfare state terdapat pada kewajiban pemerintah untuk mewujudkan tujuan-tujuan negara, sebagaimana yang termuat dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945, yaitu; “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan melaksanakan ketertiban dunia”.

¹ Saut P. Panjaitan, Makna dan Peranan Freies Ermessen dalam Hukum Administrasi Negara. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta, 2001. hal. 105

Perkembangan konsep negara hukum diatas, membawa konsekuensi pula terhadap perubahan tugas dan fungsi administrasi negara sebagai alat dari pelaksanaan tujuan negara. Administrasi negara dipaksa untuk lebih menerima tanggung jawab positif dalam hal menciptakan dan mendistribusikan tingkat pendapatan maupun kekayaan, serta menyediakan program kesejahteraan rakyat. Hal tersebut khususnya dalam bidang pertanahan, pendidikan, kesehatan, lapangan pekerjaan, perlakuan hukum yang sama, jaminan sosial, penegakan hak asasi manusia, keamanan dan ketertiban dan tugas yang lain sebagai bentuk pelayanan publik.

Agar tujuan yang dicapai dari negara welfare state dapat dicapai, maka dalam menggerakkan roda penyelenggaraan pemerintahan diperlukan organ atau perangkat yang sesuai dengan fungsi dan wewenang masing-masing. Pemberian kewenangan kepada organ negara termasuk dalam ruang lingkup Hukum Tata Negara, sedangkan pembatasan kewenangan organ tersebut termasuk dalam ruang lingkup Hukum Administrasi Negara. Hal ini dapat di kaitkan dengan pendapat Van Vollenhaven bahwa, “Badan-badan negara tanpa hukum Tata Negara itu lumpuh bagaikan tanpa sayap, karena badan-badan itu tidak mempunyai wewenang sehingga keadaan tidak menentu. Sebaliknya badan-badan negara tanpa adanya Hukum Administrasi Negara menjadi bebas tanpa batas, karena mereka dapat berbuat menurut apa yang mereka inginkan”.²

Dalam suatu negara hukum modern atau negara kesejahteraan maka peran administrasi negara yang begitu luas membawa akibat perlu adanya Hukum Administrasi Negara yang bertujuan untuk memungkinkan administrasi negara

² Mashudi, Negara Kesejahteraan dan Hukum Administrasi Negara. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta, 2001. hal. 59

menjalankan fungsinya di satu pihak dan pada pihak lain melindungi warga negara terhadap sikap tindak administrasi negara, sehingga adanya pembatasan kekuasaan dalam negara terhadap sikap tindak administrasi negara sangat menentukan bagi pelaksanaan kesejahteraan masyarakat.³

Tidak dapat dipungkiri bahwa penyelenggara kekuasaan yang paling aktif di dalam suatu negara adalah administrasi negara, yaitu alat perlengkapan negara (tingkat pusat dan daerah), yang menjalankan seluruh kegiatan bernegara dalam menyelenggarakan pemerintahan. Kondisi aktif tersebut terlihat mencolok pada negara-negara yang menganut konsep pemerintahan welfare state. Di dalam kelompok negara yang dikenal juga sebagai negara hukum modern itu, kepada administrasi negara di serahi spesifikasi kekuasaan tersendiri (*freies ermessen*). Pemberian kekuasaan itu dimaksudkan supaya administrasi negara dapat berperan secara lebih aktif untuk merealisasikan cita-cita (idea) pendirian negara, maupun juga dalam rangka menyelenggarakan berbagai kepentingan masyarakat. Suatu fakta dari keadaan demikian adalah, bahwa kekuasaan dari administrasi negara tampak menjadi bertambah luas.⁴

Pada dasarnya setiap aspek tindakan pemerintahan baik dalam lapangan pengaturan (*regelen*) maupun dalam lapangan pelayanan (*besturen*) harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan atau berdasarkan pada legalitas. Artinya pemerintah tidak dapat melakukan tindakan pemerintahan tanpa dasar kewenangan. Penerapan asas legalitas, menurut Indroharto, akan menunjang berlakunya kepastian hukum dan kesamaan perlakuan. Kesamaan perlakuan terjadi karena setiap orang yang berada dalam situasi seperti yang ditentukan

³ Ibid. hal. 61

⁴ Parlin M. Mangunsong, Pembatasan Kekuasaan melalui Hukum Administrasi Negara. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta, 2001. hal. 49

dalam ketentuan undang-undang itu berhak dan berkewajiban untuk berbuat seperti apa yang ditentukan dalam undang-undang tersebut. Sementara itu, kepastian hukum akan terjadi karena suatu peraturan dapat membuat semua tindakan yang akan dilakukan pemerintah itu dapat diramalkan atau diperkirakan terlebih dahulu, dengan melihat kepada peraturan-peraturan yang berlaku, maka pada dasarnya lalu dapat dilihat atau diharapkan apa yang akan dilakukan oleh aparat pemerintah yang bersangkutan. Dengan demikian, warga masyarakat lalu dapat menyesuaikan dengan keadaan tersebut.⁵

Salah satu pelayanan publik yang menjadi tugas administrasi negara adalah pengadministrasian tanah yang merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, seperti yang termaktub dalam Pasal 3 huruf f Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Salah satu cara menertibkan Administrasi Pertanahan yaitu dengan diadakannya Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah sangat penting dalam agraria, karena selain untuk menertibkan administrasi pertanahan, tujuan utama dari pendaftaran tanah juga adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kalangan pemilik tanah dan untuk menyediakan informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan untuk mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Karenanya dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan

⁵ Pendapat Indroharto dikutip oleh Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal 97

Pemerintah.⁶ Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Oleh karena itu sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 pemerintah telah bertekad untuk mengadakan pengaturan dan penertiban terhadap kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan untuk mewujudkan Catur Tertib Pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah serta tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Juga untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan-permasalahan tanah yang semakin lama semakin meningkat dimana sebagian besar dipicu oleh pertambahan penduduk yang semakin pesat yang tidak diimbangi dengan bertambahnya luas wilayah baik untuk lahan produksi maupun pemukiman.

Masalah tanah tersebut apabila tidak ditangani secara serius dan tuntas maka akan dapat menjadi sumber pokok kerawanan sosial dan meningkatnya keresahan masyarakat yang pada akhirnya sedikit banyak akan dapat mengganggu ketertiban masyarakat serta mengganggu kelancaran jalannya pembangunan nasional.

⁶ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hal 41

B. PERUMUSAN MASALAH

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung
2. Apa faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung
3. Bagaimana upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung untuk meningkatkan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah hukumnya

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun penulisan penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung
2. Untuk mengetahui dan menganalisa faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung untuk meningkatkan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah hukumnya

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sumbangan untuk perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya Hukum Administrasi Negara serta dapat mengetahui lebih mendalam mengenai peranan Badan Pertanahan Nasional menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Secara praktis:
 - a. Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan merupakan sumbangan pemikiran untuk memperluas khasanah berpikir tentang pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Badan Pertanahan Nasional menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - b. Bagi Badan Pertanahan Nasional, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi jajaran pejabat di Badan Pertanahan Nasional untuk lebih meningkatkan kinerjanya sebagai bentuk pelayanan masyarakat.
 - c. Bagi masyarakat, diharapkan dapat lebih mengetahui pentingnya pendaftaran tanah dan lebih meningkatkan kesadaran dan kepedulian untuk berperan serta dalam program-program pemerintah, khususnya dalam pendaftaran tanah.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang sistematika dan alur pembahasannya adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penulisan skripsi, perumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan judul. Teori-teori tersebut didapat dari studi kepustakaan beberapa literatur.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi uraian tentang metode pendekatan, alasan pemilihan lokasi, jenis dan sumber data, teknik memperoleh data, populasi dan sampel, teknik analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan tentang pembahasan dari semua rumusan permasalahan yang diangkat.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini disajikan kesimpulan dari uraian yang telah dibahas serta berisi saran-saran yang diharapkan akan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi pihak terkait.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Negara Hukum

1. Definisi Negara Hukum

Salah satu tipe negara modern yang banyak dianut dan dibicarakan ialah tipe negara hukum. Istilah negara hukum dalam bahasa Belanda disebut *rechtstaat*. Dalam *Ensiklopedia Indonesia*, istilah negara hukum berbeda dengan negara kekuasaan (*machtstaat*) yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Negara Hukum; negara bertujuan untuk menyelenggarakan ketertiban hukum, yakni tata tertib yang umumnya berdasarkan hukum yang terdapat pada rakyat. Negara hukum menjaga ketertiban hukum supaya jangan terganggu dan agar semua berjalan menurut hukum.⁷
2. Negara Kekuasaan; negara yang bertujuan untuk memelihara dan mempertahankan kekuasaan semata-mata. Gumpowics, antara lain mengajarkan bahwa negara itu tidak lain adalah “ *Eine Organisation der Herrschaft einer Minoritar uber eine Majoritarit*at “ (Organisasi dari kekuasaan golongan kecil atas golongan besar). Menurut pendapatnya, hukum berdasarkan ketaatan golongan yang lemah kepada golongan kuat.⁸

Dalam praktek ketatanegaraan pengertian negara hukum mengalami perkembangan. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya penerapan negara

⁷ Negara Hukum, Ensiklopedia Indonesia lihat dalam A. Mukthie Fadjar, *Tipe Negara Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004. Hal. 5.

⁸ Ibid. hal 6

hukum secara murni serta adanya perkembangan sosial, politik, dan hukum dalam negara-negara hukum.

Moh. Kurnadi dan Harmaly Ibrahim dalam bukunya *Pengantar Hukum Tata Negara*, telah menjelaskan istilah negara hukum sebagai negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya.⁹

Pengertian negara hukum menurut R. Supomo, negara hukum adalah negara yang tunduk pada hukum, peraturan-peraturan hukum berlaku pula bagi segala badan dan alat-alat perlengkapan negara. Negara hukum menjamin adanya tertib hukum dalam masyarakat yang artinya memberikan perlindungan hukum, antara hukum dan kekuasaan ada hubungan timbal balik.¹⁰

2. Negara Hukum Kesejahteraan

Tipe negara hukum ini sering juga disebut negara hukum dalam arti luas atau disebut pula dengan negara hukum modern. Negara dalam pengertian ini bukan saja menjaga keamanan semata-mata tetapi secara aktif turut serta dalam urusan kemasyarakatan demi kesejahteraan rakyat. Oleh sebab itu pengertian negara hukum dalam arti luas sangat erat hubungannya dengan pengertian negara welfare state.

Dalam negara kesejahteraan sekarang ini tugas pemerintah dalam menyelenggarakan kepentingan umum menjadi sangat luas, kemungkinan melanggar kepentingan rakyat oleh perangkat negara menjadi sangat besar. Karena demikian luasnya fungsi pemerintah dalam negara hukum

⁹ Moh. Kurnadi dan Harmaly Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Media, Yogyakarta, 1999

¹⁰ Pendapat Supomo dikutip oleh A. Mukthie Fadjar, *Tipe Negara Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004. Hal 7 lihat juga Sirajuddin dan Zulkarnain, *Komisi Yudisial dan Eksaminasi Publik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006. Hal.13

modern ini, maka tentu saja makin luas pula peranan hukum administrasi negara didalamnya. Dengan demikian maka dalam tipe negara kesejahteraan sekarang ini peranan Hukum Administrasi Negara sangat dominan.¹¹

B. Badan Pertanahan Nasional Sebagai Administrasi Negara

1. Administrasi Negara

Kata administrasi berasal dari bahasa latin “administrate” yang berarti to manage. Derivasinya antara lain menjadi “administratio” yang berarti besturing atau pemerintahan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, administrasi diartikan sebagai:

1. Usaha dan kegiatan yang meliputi penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan pembinaan organisasi;
2. Usaha dan kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan serta mencapai tujuan;
3. Kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan;
4. Kegiatan kantor dan tata usaha.¹²

Prajudi Atmosudirdjo mengemukakan bahwa administrasi Negara mempunyai tiga arti, yaitu:

1. Sebagai salah satu fungsi pemerintah;
2. Sebagai aparatur (machinery) dan aparat (apparatus) daripada pemerintah;

¹¹ Pendapat Utrecht dikutip oleh Donald A. Rumokoy, *Perkembangan Tipe Negara Hukum dan Peranan Hukum Administrasi Negara di Dalamnya*. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta, 2001, hal. 14

¹² KBBI, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hal 8

3. Sebagai proses penyelenggaraan tugas pekerjaan pemerintah yang memerlukan kerjasama secara tertentu.

Menurut Bintoro Tjokroamidjojo administrasi Negara adalah manajemen dan organisasi dari manusia-manusia dan peralatannya guna mencapai tujuan-tujuan pemerintah.¹³

Sondang P. Siagian mengartikan administrasi Negara sebagai “keseluruhan kegiatan yang dilakukan oleh seluruh aparatur pemerintah dari suatu negara dalam usaha mencapai tujuan negara”.¹⁴

E. Utrecht menyebutkan bahwa administrasi Negara adalah gabungan jabatan-jabatan, aparat (alat) administrasi yang dibawah pimpinan pemerintah melakukan sebagian dari pekerjaan pemerintah.¹⁵

Bahsan Mustafa mengartikan administrasi Negara sebagai gabungan jabatan-jabatan yang dibentuk dan disusun secara bertingkat yang disertai tugas melakukan sebagian dari pekerjaan pemerintah dalam arti luas, yang tidak diserahkan kepada badan-badan pembuat undang-undang dan badan-badan kehakiman.¹⁶

2. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006).

¹³ Bintoro Tjokroamidjojo dikutip oleh Ridwan HR, Op.cit. hal 26

¹⁴ Sondang P. Siagian, Ibid hal 26-27

¹⁵ E. Utrecht, Ibid hal 27

¹⁶ Bahsan Mustafa, Ibid hal 27

Badan Pertanahan Nasional mempunyai *tugas* melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan *fungsi* :

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;

15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Sebelum membahas tinjauan umum mengenai pendaftaran tanah lebih lanjut, terlebih dahulu kita harus mengetahui pengertian dari pendaftaran tanah itu sendiri.

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadaster yaitu suatu istilah teknis untuk rekaman yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.¹⁷

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang

¹⁷ AP Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, hal 2

Nomor 5 Tahun 1960, juga memberikan definisi tentang pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilihat dalam rumusan Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

"Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa persoalan pendaftaran tanah bukan sekedar suatu perbuatan administrasi belaka, melainkan mempunyai arti penting yang menyangkut hak-hak keperdataan seseorang.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berlaku sejak tanggal 24 September 1960 menyebabkan suatu perubahan hukum dalam hukum tanah dan sekaligus menyatakan beberapa peraturan tidak berlaku. Peraturan-peraturan itu adalah sebagai berikut:

1. Agrarische Wet (Staatblad 1870-55).

2. Domeinverklaring tersebut dalam Pasal 1 Agrarishe Besluit (Staatblad 1870-118).
3. Algemene Domeinverklaring tersebut dalam Staatblad 1875-199a.
4. Domeinverklaring untuk Sumatera, disebut dalam Pasal 1 dari Staatblad 1874-Nomor 94f .
5. Domeinverklaring untuk karisidenan Manado, disebut dalam Pasal 1 dari Staatblad 1877-55.
6. Domeinverklaring untuk Residentie Zuider en Coster-afdeling van Borneo, disebut dalam Pasal 1 Staatblad 1888-58.
7. Konolijk Besluit tanggal 6 April 1872 Nomor 29 Staatblad 1872-117 dan peraturan pelaksanaanya.
8. Buku ke II BW sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya Undang-Undang ini.

Tujuan dari beberapa peraturan ini dihapus adalah dalam rangka mencapai kesederhanaan hukum dan kesatuan hukum untuk seluruh wilayah tanah air. Dengan prinsip ini telah dinyatakan pelepasan dualisme dalam Hukum Agraria Indonesia.

Selain peraturan-peraturan yang dicabut itu dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan hukum adat dalam hukum agraria masih berlaku, tetapi dalam hal ini adalah hukum adat yang telah diletakkan kembali kepada proporsi yang sebenarnya sebagai suatu harkat bangsa dan

sebagai norma yang harus berlaku pada hukum agraria, serta telah disesuaikan dengan kemajuan dan untuk kepentingan nasional.

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menyatakan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah telah ditentukan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai tindak lanjut dari hal tersebut telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dasar alasan digantinya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah berusia lebih dari empat puluh tahun masih ada tanda-tanda peraturan tersebut belum mencapai sasaran yang dituju secara baik dalam kehidupan masyarakat. Masih banyak tanah hak milik yang bukti kepemilikannya berupa Petok D yang berarti tanah-tanah tersebut belum didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat haknya.

Sebagai upaya peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, kemudian Pemerintah melakukan penyempurnaan kebijakan tentang pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 ini diharapkan mampu memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang agar dengan mudah dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Mengenai obyek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Obyek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah negara

Pasal 9 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah. Menurut Penjelasan Pasal 9 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hal ini berarti pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan, asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman 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.

Asas terjangkau 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 para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dua yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan

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

5. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah mempunyai tujuan:

- 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.

2. Fungsi Pendaftaran Tanah

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia seringkali menyebabkan manusia untuk mencapai kepentingan-kepentingan hidupnya didasari oleh niat atau itikad baik, akan tetapi tidak jarang seseorang dalam mencapai kepentingan hidupnya tersebut didasari oleh itikad tidak baik, hal ini yang kerap kali menyebabkan konflik-konflik yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itulah untuk menjaga

hal-hal yang tidak diinginkan yang dikarenakan oleh perbuatan seseorang yang didasari oleh itikad tidak baik, maka kita harus berjaga-jaga agar tidak sampai terkena dampak dari perbuatan tersebut. Dalam bidang pertanahan yang tidak jarang orang-orang yang sebenarnya mempunyai hak atas tanah dimiliki, dirampas haknya oleh mereka yang sebenarnya tidak berhak, untuk mengantisipasi sering munculnya itikad tidak baik pada manusia, maka pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum dan kekuatan hukum seseorang atas hak tersebut perlu dilakukan, sehingga tercegah kerugian yang akan menimpa pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang sah.

Kiranya tidak berlebihan apabila sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), UUPA telah memerintahkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah (Pasal 19), yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Selain untuk mencegah itikad tidak baik seperti tersebut diatas, juga untuk membantu atau memperlancar kepentingan-kepentingan si pemegang hak atas tanah yang sah dalam hal memperoleh pinjaman-pinjaman dari pemerintah dan atau pembebasan hak-hak lainnya atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang selama ini telah dilaksanakan oleh pemerintah (Badan Pertanahan Nasional), selain untuk memperoleh jaminan kepastian hukum seperti yang telah dijelaskan diatas, juga mempunyai fungsi ganda, yaitu:

- a. Bagi pemegang hak atas tanah

Fungsi pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah adalah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah artinya dengan memegang sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat, maka pemegang hak atas tanah dapat mempertahankan hak atas tanah yang dikuasai atau dimilikinya.

- b. Bagi pemerintah

Dengan adanya pendaftaran tanah, maka pemerintah akan memperoleh data-data tentang pertanahan. Data-data tersebut sangat berguna untuk merancang tugas pemerintah dalam mengatur dan merencanakan serta peruntukannya.

6. Macam-macam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Sebagaimana diketahui pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tetap dilaksanakan melalui 2 (dua) cara seperti halnya dalam peraturan yang lama (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan (Pasal 1 butir 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- b. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara

individual atau massal (Pasal 1 butir 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan disamping pendaftaran tanah secara sistematis, Pemerintah juga meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadis, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga, dan peralatan yang diperlukan, maka pelaksanaannya harus berdasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

7. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, terdapat beberapa jenis sistem pendaftaran tanah, yaitu:

a. Sistem Positif

Menurut sistem ini suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah.

Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tersebut adalah tidak dapat dibantah, meskipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

Kebaikan dari sistem ini adalah:

1. Adanya kepastian hukum dari buku tanah
2. Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam

Adapun kelemahan dari sistem ini adalah:

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

Dengan demikian sistem positif ini memberikan jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, meskipun ternyata bahwa sertifikat bukanlah pemilik sebenarnya.

b. Sistem Negatif

Sistem ini dipergunakan di Perancis dan Nederland. Menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang Pengadilan.

Adapun asas peralihan hak atas tanah menurut sistem negatif ini adalah asas *Memo Plus Yuris* yaitu asas yang melindungi pemegang hak atas

tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak sebenarnya.

Menurut Boedi Harsono, bahwa pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria sistemnya tidak positif.¹⁸ Sedangkan menurut Effendi Perangin, mengemukakan bahwa sistem yang dipergunakan dalam pendaftaran tanah sekarang adalah sistem negatif dengan bertendensi positif, artinya kelemahan sistem negatif dikurangi dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga kepastian hukum dapat tercapai.¹⁹

Dikurangi cara-cara sedemikian rupa maksudnya adalah segala hal yang substansial dalam sistem negatif yang tidak relevan lagi dengan keadaan sekarang diganti dengan cara memasukkan hal-hal yang substansial dari sistem yang dianggap relevan dengan perkembangan saat ini.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif. Hal ini dapat kita lihat dalam penjelasan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, tetapi walaupun demikian tidaklah

¹⁸ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria (Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 1968, hal. 154

¹⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, hal.98

dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

D. Tinjauan Umum Efektifitas Hukum

Pengertian efektifitas menurut Soerjono Soekamto yaitu taraf sejauh mana suatu kelompok mencapai tujuannya. Efektifitas hukum menyoroti mengenai bagaimana suatu peraturan yang dibentuk mencapai tujuan yang diinginkan. Suatu hukum adalah efektif jika hukum tersebut telah mencapai tujuan yang dikehendaki terutama oleh pembentuk hukum dan para pelaksana hukum yang bersangkutan, kemudian diikuti perilaku masyarakat yang sesuai dengan kehendak hukum. Efektifitas atau tidaknya suatu kaedah hukum atau peraturan dapat ditinjau dari 4 (empat) faktor²⁰, yaitu:

²⁰ Soerjono Soekamto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi hukum dalam Masyarakat*, Rajawali, Jakarta, 1982, hal. 14

1. Kaedah hukum atau peraturan hukum itu sendiri.

Dalam hal ini, pembicaraan akan dibatasi pada peraturan-peraturan tertulis yang merupakan perundang-undangan yang resmi. Masalah-masalah umumnya adalah, sebagai berikut :

1. Apakah peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu cukup sistematis
2. Apakah peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu cukup sinkron
3. Apakah secara kualitatif peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup
4. Apakah penerbitan peraturan yang mengatur bidang-bidang tertentu sesuai dengan persyaratan yuridis

2. Petugas yang menegakkan atau yang menerapkannya.

Petugas penegak hukum mencakup ruang lingkup yang sangat luas, oleh karena menyangkut petugas-petugas pada strata atas, menengah dan bawah. Yang jelas bahwa didalam melaksanakan tugasnya dalam hal penegakan hukum tersebut dimungkinkan para petugas menghadapi masalah-masalah sebagai berikut :

1. Teladan seperti apakah yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat

2. Sampai sejauh manakah derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada para petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya

3. Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaedah hukum tersebut.

Secara sederhana fasilitas dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya adalah terutama sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung.

4. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut.

Berbicara mengenai warga masyarakat, maka hal ini menyangkut masalah derajat kepatuhan. Secara sempit dapat dikatakan, bahwa derajat kepatuhan masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

Apabila salah satu dari keempat faktor tersebut tidak terpenuhi atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ada, maka kaedah hukum atau peraturan itu dapat dikatakan tidak efektif.

Dengan melihat 4 (empat) faktor yang mempengaruhi keefektifan berlakunya suatu peraturan perundang-undangan di masyarakat, dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penulis mencoba untuk membahas keterkaitan teori ini dengan hal-hal yang di jumpai dilapangan.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis untuk mengkaji efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut, dan upaya pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung untuk meningkatkan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah hukumnya.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di dua lokasi, yaitu :

1. Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, mengingat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung adalah lembaga yang berwenang dan merupakan penyelenggara pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Tulungagung.
2. Di satuan wilayah pendaftaran tanah Desa Bungur yang lebih kecil wilayahnya untuk mendapatkan data yang mendetail sebagai contoh kasus, sehingga diharapkan mampu memberikan gambaran dan informasi terkait dengan permasalahan penelitian ini.

C. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Penelitian ini akan menggunakan 2 (dua) jenis data, yaitu:

1. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini berupa penelitian di lapangan terutama yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini, yaitu meliputi efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung dengan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kendala-kendala yang dialami oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan upaya pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung untuk meningkatkan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah hukumnya.

2. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari dokumen-dokumen Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung serta Kantor Desa Bungur sebagai satuan wilayah pendaftaran tanah tentang pendaftaran tanah, kepustakaan hasil karya kalangan hukum berupa literatur, laporan penelitian, koran, internet, skripsi-skripsi, dan peraturan perundang-undangan yang semuanya berkaitan dengan pendaftaran tanah.

b. Sumber data

1. Data Primer

Data primer diperoleh secara langsung dari penelitian lapang di wilayah pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini bersumber dari dokumen-dokumen Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, Kantor Desa Bungur sebagai satuan wilayah pendaftaran tanah, perpustakaan Universitas Brawijaya Malang, Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Malang, dan warung internet. Serta data sekunder berupa bahan hukum peraturan perundang-undangan yang diperoleh dari:

- a. Mempelajari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria.
- b. Mempelajari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Mempelajari Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

D. Alat Pengumpulan Data

a. Untuk data primer dikumpulkan dengan cara:

1. Wawancara yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada pihak jajaran pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, perangkat Desa Bungur dan masyarakat

dengan menggunakan pedoman wawancara. Pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan disesuaikan dengan permasalahan yang akan diteliti.

2. *Questionnaire* yang dilakukan dengan memberikan daftar pertanyaan secara tertulis kepada pihak jajaran pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, perangkat Desa Bungur dan masyarakat.

b. Untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara :

1. Study kepustakaan (*library research*), dimana suatu kegiatan yang berusaha mengumpulkan berbagai buku-buku, artikel, mekalah, internet dan dari hasil penelitian lainnya yang berasal dari perpustakaan.
2. Dokumentasi dimana teknik pengumpulan data dengan cara menyalin atau mengcopy dokumen dan catatan-catatan yang diperlukan dari pihak pihak terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak jajaran pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, pihak perangkat Desa Bungur beserta masyarakat.

Dari populasi tersebut akan diambil sejumlah sampel yang ditentukan berdasarkan teknik non random, yaitu dengan menggunakan sampel bertujuan (*purposive sample*). Sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subjek yang bukan didasarkan atas strata, random, atau daerah, tetapi

didasarkan atas adanya tujuan²¹. Penulis memilih subjek-subjek dari anggota populasi yang merupakan pihak-pihak yang representatif dalam penelitian ini.

Pihak-pihak tersebut adalah:

1. Pihak jajaran pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung sebagai pelaksana penyelenggaraan pendaftaran tanah.
2. Pihak pejabat Desa Bungur yang menjadi satuan wilayah pendaftaran tanah.
3. Masyarakat

F. Analisis Data

Untuk mempermudah pembahasan serta mendapatkan kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian di lapangan maka penulis akan menggunakan 2 (dua) metode, yaitu :

- a. Untuk data-data primer yang akan diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Penulis akan mendeskripsikan dan menganalisis data-data yang diperoleh di lapangan untuk kemudian ditarik sebuah kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dikaji.
- b. Untuk data-data sekunder yang diperoleh dari bahan kepustakaan akan dianalisis dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis*), yaitu menganalisis berbagai dokumen dan substansi peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan permasalahan penelitian.

²¹ Arikunto, Suharsini, 2002, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 117

BAB IV PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM PENELITIAN

1. Gambaran Umum Kabupaten Tulungagung

1.1. Keadaan Geografis

Kabupaten Tulungagung terletak pada posisi $111^{\circ} 43'$ sampai dengan $112^{\circ}07'$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 51'$ sampai dengan $8^{\circ} 18'$ Lintang selatan. Batas daerah, di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Kediri. Di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Blitar. Di sebelah selatan berbatasan dengan Samudra Indonesia dan disebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Trenggalek. Luas wilayah Kabupaten Tulungagung yang mencapai $1.150,41 \text{ km}^2$ habis terbagi menjadi 19 kecamatan dan 271 desa/kelurahan.

Kabupaten Tulungagung terbagi menjadi tiga dataran yaitu tinggi, sedang dan rendah. Dataran rendah merupakan daerah dengan ketinggian di bawah 500 m dari permukaan laut, daerah ini meliputi semua kecamatan tetapi tidak semua desa untuk Kecamatan Pagerwojo dan Sendang. Dataran sedang mempunyai ketinggian 500 m sampai dengan 700 m dari permukaan laut, daerah ini meliputi Kecamatan Pagerwojo sebanyak 6 desa dan Kecamatan Sendang sebanyak 5 desa. Sedangkan dataran tinggi merupakan daerah dengan ketinggian diatas 700 m dari permukaan laut yaitu

Kecamatan Pagerwojo sebanyak 1 desa dan Kecamatan Sendang sebanyak 2 desa.

Daerah yang mempunyai wilayah terluas secara berurutan yaitu Kecamatan Sendang, Kecamatan Tanggunggunung, Kecamatan Kalidawir dan Kecamatan Pagerwojo.

1.2. Keadaan Penduduk

Untuk lebih jelasnya jumlah penduduk dan kepadatan penduduk dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel. 1
Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk
Kabupaten Tulungagung Tahun 2002-2005

No.	Tahun	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk	Kepadatan penduduk
1.	2002	485.580	492.492	978.072	850
2.	2003	488.429	496.301	984.730	856
3.	2004	491.691	498.165	989.856	860
4.	2005	495.365	501.597	996.962	867

Sumber : Data Primer, 2007, diolah.

Penduduk Kabupaten Tulungagung menurut hasil registrasi penduduk akhir tahun 2005 sebesar 996.962 jiwa, yang terbagi atas laki-laki 495.365 jiwa dan perempuan 501.597 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk rata-rata 867 jiwa/ km². Memang belum terjadi pemerataan penduduk di Kabupaten Tulungagung. Hal ini bisa dilihat adanya kesenjangan tingkat kepadatannya diatas 6.000 jiwa/ km² namun disisi lain ada yang kurang dari 500 jiwa/ km².

1.3. Keadaan Sosial

Di bidang pendidikan, Kabupaten Tulungagung sudah memulai diberlakukan wajib belajar 9 tahun, namun pertambahan jumlah murid utamanya ditingkat SD tidak begitu mencolok. Hal ini salah satunya disebabkan jumlah penduduk usia sekolah memang berkurang, yang pada akhirnya juga akan mengakibatkan banyaknya yang digabung jadi satu dikarenakan kurang murid. Di Kabupaten Tulungagung sekarang mulai bermunculan sekolah-sekolah swasta yang menawarkan berbagai fasilitas yang dapat mempengaruhi orang tua untuk menyekolahkan ke sekolah swasta dari pada sekolah negeri.

Fasilitas kesehatan, data Dinas Kesehatan Kabupaten Tulungagung menunjukkan jumlah fasilitas kesehatan yaitu Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) sebanyak 1, Rumah Sakit Umum Swasta 3, Puskesmas 28, Puskesmas Pembantu 70, Puskesmas Keliling 28 dan Posyandu 1.218.

Dibidang keagamaan, kehidupan beragama antar umat pemeluk agama terjalin cukup baik dan adanya sikap toleransi masing-masing umat. Berikut tabel jumlah pemeluk agama dan tempat ibadah yang ada di Kabupaten Tulungagung :

(Lihat di halaman berikutnya)

Tabel. 2
Agama, Jumlah Pemeluk Agama dan Tempat Ibadah
Di Kabupaten Tulungagung Tahun 2005

No.	Agama	Jumlah Pemeluk (Orang)	Jumlah Tempat Ibadah (Unit)
1.	Islam	983.329	1.175 Masjid
2.	Kristen dan Katolik	17.427	43 Gereja
3.	Budha	1556	3 Vihara
4.	Hindu	654	2 Pura
5.	Lain-lain	30	-

Sumber : Data Primer, 2007, diolah.

Berdasarkan dari tabel data Kantor Departemen Agama Kabupaten Tulungagung diatas, mayoritas agama yang dipeluk penduduk di Kabupaten Tulungagung adalah Islam (98,04 %), diikuti Kristen (1,25 %), Katolik (0,49 %), Budha (0,16 %) dan Hindu (0,07 %).

1.4 Keadaan Ekonomi

Tolak ukur yang dapat dipakai untuk mengetahui tingkat pertumbuhan ekonomi (makro ekonomi) suatu daerah adalah PDRB (Produk Domestik Regional Bruto). Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Tulungagung atas dasar harga berlaku (ADHB) secara keseluruhan mengalami kenaikan sebesar 14,94 persen yaitu pada tahun 2005 sebesar Rp. 8.503.952,40 juta sedangkan tahun 2004 sebesar Rp. 7.233.270,17 juta. Sumbangan terbesar terletak pada sektor perdagangan diikuti sektor industri pengolahan dan pertanian dengan kontribusi masing-masing 29,21 persen, 18,22 persen dan 16,97 persen. Sementara angka PDRB Kabupaten Tulungagung atas dasar harga konstan (ADHK)

mengalami kenaikan sebesar 4,88 persen yaitu dari Rp. 5.588.457,30 juta pada tahun 2004 menjadi Rp. 5.874.962,78 juta pada tahun 2005.

Pada tahun 2005 pertumbuhan ekonomi sebesar 5,13 persen sedangkan pada tahun 2004 pertumbuhannya sebesar 5,03 persen. Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Tulungagung tahun 2005, terutama didukung oleh pertumbuhan pada sektor listrik, gas dan air bersih.

1.5. Keadaan Pemerintahan

Pemerintahan adalah suatu sistem yang mengatur segala kegiatan masyarakat dalam suatu daerah/wilayah/negara yang meliputi segala aspek kehidupan berdasarkan norma-norma tertentu. Kabupaten Tulungagung, sebagai salah satu kabupaten di Jawa Timur, mempunyai sistem pemerintahan yang sama dengan Kabupaten/Kota di Jawa Timur umumnya. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, maka peran dari pemerintah daerah menjadi lebih besar karena sebagian kewenangan dari pemerintah pusat dilimpahkan ke daerah sehingga tingkat keberhasilan pembangunan di daerah sangat tergantung dari situasi dan kondisi pemerintah daerah yang bersangkutan. Oleh karena itu situasi dan kondisi yang kurang memadai dapat menjadi hambatan serius bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan jika tidak segera diatasi.

Unit pemerintahan daerah dibawah kabupaten secara langsung adalah kecamatan. Sedangkan kecamatan terbagi habis ke dalam desa/kelurahan. Kabupaten Tulungagung terbagi dalam 19 kecamatan, 257 desa, 14 kelurahan, 1.830 rukun warga (RW) dan 6.239 rukun tetangga (RT). Kecamatan yang mempunyai desa terbanyak adalah Kecamatan Gondang yaitu sebanyak 20 desa, sedangkan yang mempunyai jumlah desa paling sedikit adalah Kecamatan Tanggunggunung yaitu sebanyak 7 desa.

2. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung

2.1. Kedudukan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006)

Badan Pertanahan Nasional mempunyai *tugas* melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan *fungsi* :

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;

4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;

19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;

20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

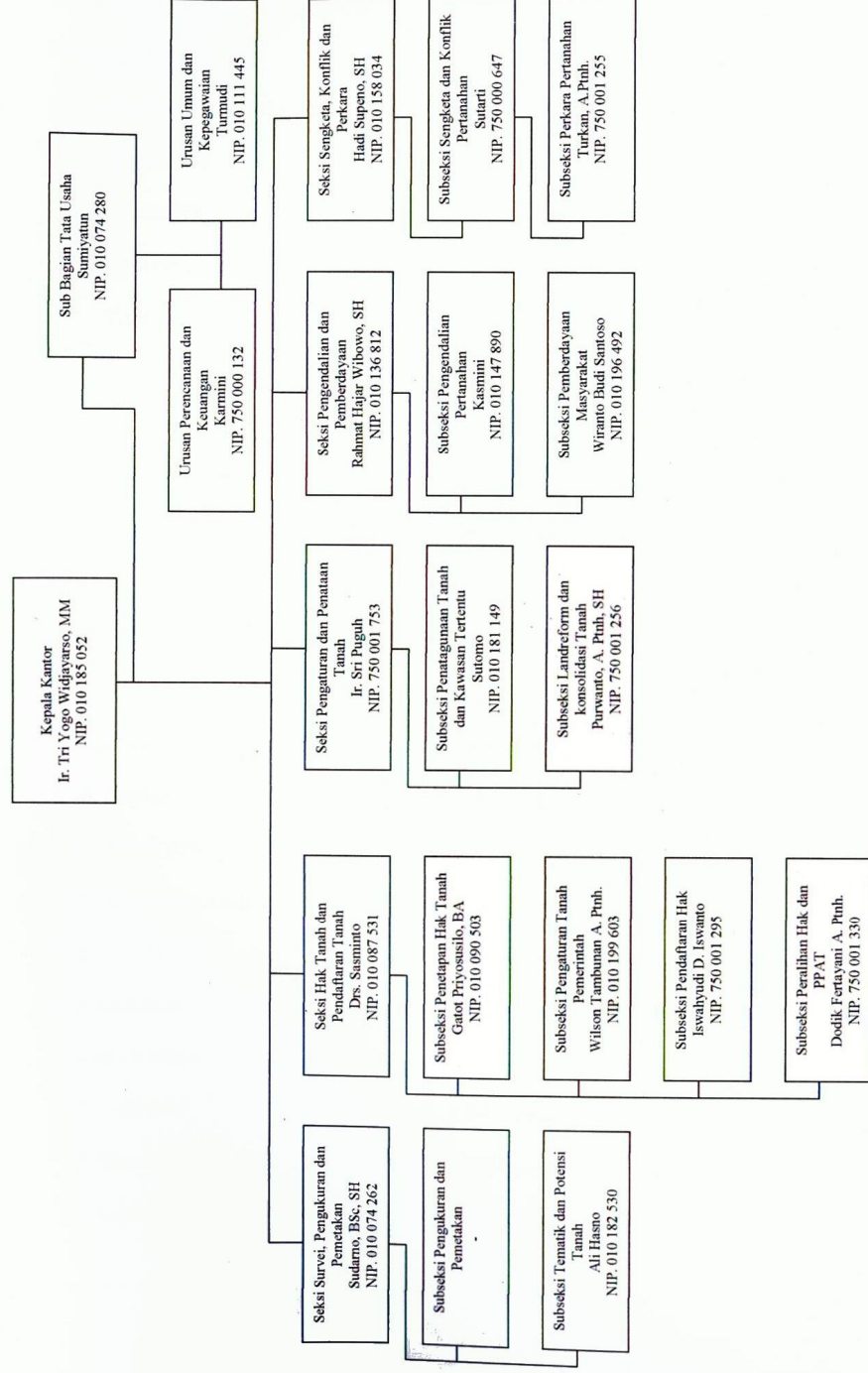
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku

2.2. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung

(Lihat di halaman berikutnya)



Bagan 1. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung
Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2006, tanggal 16 Mei 2006



3. Gambaran Umum Desa Bungur Kecamatan Karangrejo Kabupaten Tulungagung

3.1. Luas dan Batas Wilayah

a. Luas Desa : 529.745 m²

b. Batas Wilayah

1. Sebelah Utara : Desa Babadan dan Desa Sukowiyono
2. Sebelah Selatan : Desa Jatimulyo dan Desa Banaran
3. Sebelah Barat : Desa Segawe
4. Sebelah Timur : Desa Simo dan Desa Majan

Kondisi Geografis

- a. Ketinggian tanah : 84 m dari permukaan laut
- b. Curah hujan : 2,80 mm
- c. Suhu udara rata-rata : 30° C

Pertanahan

- a. Bidang tanah bersertifikat : 1.067 bidang
- b. Jumlah Bidang tanah seluruhnya : 4.187 bidang
- c. Tanah Bengkok : 36.000 m²
- d. Sawah dan Ladang : 349.120.000 m².
- e. Pemukiman : 129.600.000 m²

Kependudukan

Jenis kelamin

1. Laki-laki : 2.997 orang
 2. Perempuan : 3.027 orang
- Jumlah : 6.024 orang

Kepala keluarga : 1.583 KK

Mata Pencaharian

1. PNS : 59 orang

2. TNI/POLRI : 23 orang

3. Pedagang : 37 orang

4. Tani : 246 orang

5. Pertukangan : 153 orang

6. Buruh Tani : 1.476 orang

7. Pensiunan : 26 orang

B. EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI DI WILAYAH BPN KABUPATEN TULUNGAGUNG

Dalam penelitian ini penulis mengambil tempat penelitian di wilayah Badan Pertanahan kabupaten Tulungagung, khususnya di satuan wilayah pendaftaran tanah Desa Bungur Kecamatan Karangrejo Kabupaten Tulungagung.

Dari data yang di dapat penulis di satuan wilayah pendaftaran tanah Desa Bungur, penulis menemukan masih banyak tanah yang belum didaftarkan/disertifikatkan. Data terakhir tahun 2007 jumlah bidang tanah yang sudah tersertifikasi sejumlah 1.067 dari jumlah 4.187 yang seharusnya disertifikasi. Jadi bidang tanah yang belum disertifikatkan di satuan wilayah pendaftaran tanah Desa Bungur adalah sejumlah 3.120 bidang.

Untuk mengetahui efektifitas atau tidaknya suatu kaedah hukum atau peraturan yang diterapkan di wilayah tertentu maka dapat ditinjau dari 4 (empat) faktor²², yaitu:

1. Kaedah hukum atau peraturan hukum itu sendiri.
2. Petugas yang menegakkan atau yang menerapkannya.
3. Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaedah hukum tersebut.
4. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut.

Apabila salah satu dari keempat faktor tersebut tidak terpenuhi atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ada, maka kaedah hukum atau peraturan itu dapat dikatakan tidak efektif.

Dengan mengupas kembali keempat faktor diatas, maka kemudian penulis mencari dan menyimpulkan faktor-faktor apa saja yang menyebabkan Pendaftaran di Tulungagung, khususnya Desa Bungur tidak dapat berjalan secara optimal, sehingga penulis dapat mengetahui apakah pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di daerah tersebut sudah efektif atau belum.

Analisa penulis dengan berdasarkan teori efektifitas hukum yaitu :

- a. Ditinjau dari Kaedah Hukum atau Peraturannya

Dalam hal ini ada beberapa masalah umum yang perlu diperhatikan dari kaedah hukum atau peraturannya.

Yang pertama adalah menyangkut apakah peraturan-peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah sudah sistematis. Menurut penulis

²² Soerjono Soekamto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi hukum dalam Masyarakat*, CV Rajawali, Jakarta, 1982, hal. 14

bahwa peraturan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah dijabarkan secara terperinci dan sistematis tentang ketentuan umum, asas dan tujuan pendaftaran tanah, pokok-pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah, tata cara penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat pengganti dan biaya pendaftaran tanah. Semuanya itu diatur masing-masing dalam Bab I sampai dengan Bab IV.

Permasalahan kedua yang perlu diperhatikan adalah apakah peraturan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah tersebut cukup sinkron. Untuk itu perlu melihat kembali peraturan di atasnya, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diatur didalam Pasal 19. Dalam pasal tersebut terdiri dari 4 ayat, meliputi sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 1. Pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah
 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-haknya tersebut
 3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 diatas, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun peraturan tersebut kemudian diubah atau diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terdapat beberapa penyempurnaan, yaitu²³:

1. Penegasan pokok-pokok, azas dan tujuan pendaftaran tanah
2. Penyederhanaan prosedur pengumpulan data dan penguasaan pemilikan tanah maupun pengumumannya
3. Pemanfaatan teknologi baru dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan, yaitu menggunakan Global Positioning System (GPS)
4. Dimungkinkan tetap dilaksanakannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik maupun data yuridisnya belum lengkap atau masih dalam sengketa
5. Mempertegas pengaturan tugas-tugas PPAT.

²³ Hasil Wawancara dengan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak BPN Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 5 Juli 2007

Permasalahan yang ketiga adalah apakah secara kuantitatif dan kualitatif peraturan yang mengatur masalah pendaftaran tanah sudah cukup bagus.

Ditinjau dari isi dan mutunya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini sudah cukup, karena segala hal mengenai pendaftaran tanah telah diatur dalam peraturan pemerintah ini. Seperti misalnya dalam tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu :

Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pembuktian hak dan pembukuannya
3. Penerbitan sertifikat
4. Penyajian data fisik dan data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dari ketentuan pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa terdapat 5 (lima) kegiatan yang harus dilakukan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, mengenai tata cara melaksanakan kegiatan pendaftaran untuk pertama kali yaitu:

- a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik (Pasal 14 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik ini, proses pertama yang harus dilakukan adalah kegiatan pengukuran dan pemetaan, untuk keperluan ini pembuatan peta dasar pendaftaran yang dijadikan dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Penyiapan peta

dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat untuk maksud tersebut diperlukan titik-titik dasar teknik nasional.

Langkah selanjutnya adalah kegiatan penetapan batas-batas bidang tanah, penetapan batas bidang tanah ini diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten kota setempat dalam pendaftaran tanah secara sporadis menetapkan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukurnya atau gambar situasinya yang tidak lagi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah kegiatan penetapan batas-batas bidang tanah selesai dilakukan, langkah selanjutnya adalah kegiatan pengukuran dan pemetakan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran kemudian bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dan dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah yang dimaksud sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur

bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran baik sebagai bukti pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaannya kemudian bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya, untuk wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

Ayat 1: Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 17, pasal 18 dan pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran

Ayat 2: Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran

Ayat 3: Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang yang bersangkutan

Ayat 4: Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan Menteri.

b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya (Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Setelah seluruh kegiatan dalam pengumpulan dan pengolahan data selesai dilakukan, kegiatan berikutnya adalah kegiatan pembukuannya untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
2. Asli Akta PPAT yang memuat pembuktian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Mengenai pembuktian hak lain yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat 1 untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama harus dibuktikan dengan alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Menurut penjelasan Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

1. Grosse akta, hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (Staat blaad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
2. Grosse akta, hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (Staat blaad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
4. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959; atau
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat atau kepala desa /kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau

8. Akta ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
10. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau
11. Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun yang sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap, atau tidak lagi pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut. Dalam Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia

secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud ayat 1, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya, dengan syarat :

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan i'tikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Menurut penjelasan pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, apabila pemegang hak tidak dapat membuktikan kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk yang lain yang dapat dipercaya, dalam hal pembuktian hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya, dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dengan i'tikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut
2. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan

dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan

3. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya
4. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman seperti dimaksud dalam pasal 26
5. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan diatas
6. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Setelah proses pembuktian hak selesai, data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di Kantor Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah yang bersangkutan untuk pendaftaran tanah secara sistematis. Untuk pendaftaran tanah secara sporadis, pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala desa, atau Kelurahan, dan tempat lain yang dianggap perlu (misalnya Kantor Rukun Warga).

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 (tiga puluh) hari dan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis selama 60 (enam puluh) hari untuk memberi kesempatan kepada pihak

yang berkepentingan mengajukan keberatan.. Jika dalam waktu pengumuman tersebut terdapat pihak-pihak yang mengajukan keberatan, Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan mengusahakan dengan secepatnya agar keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Akan tetapi apabila cara tersebut tidak membawa hasil, maka Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang dirumuskan tersebut diusahakan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri dan menjadi dasar dalam :

1. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah
 2. Pengakuan hak atas tanah
 3. Pemberian hak atas tanah
- c. Penerbitan Sertifikat (Pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Sertifikat diterbitkan kepada pemegang hak yang sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah, penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagai mana dimaksud Pasal 19 UUPA.

Sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat, data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang

tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

d. Penyajian Data Fisik dan data Yuridis (Pasal 33-34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang meliputi :

1. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah
2. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran
3. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian
4. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan, dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

e. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen (Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Penyimpanan dokumen-dokumen yang merupakan alat bukti diberi tanda pengenal disimpan di Kantor Pertanahan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum, pada dasarnya penyimpanan tersebut dilakukan dengan tujuan untuk mencegah hilangnya dokumen.

Setelah itu yang terakhir permasalahan yang keempat, yaitu apakah penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada. Sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan telah berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mana untuk menyesuaikan dengan perkembangan kebutuhan, maka Peraturan Pemerintah itu kemudian disempurnakan. Dalam Pasal aturan peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa Peraturan Pemerintah 10 tahun 1961 tidak berlaku lagi setelah Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 sudah mulai diterapkan. jadi disini artinya tidak ada dualisme hukum dalam pengaturan pelaksana pendaftaran tanah, sehingga penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

b. Ditinjau dari Petugas Penegaknya

Berdasarkan dari wawancara dengan Bapak Iswahyudi²⁴, bahwasanya mengenai pejabat dari BPN sendiri telah diberikan perbekalan keahlian dan ketrampilan melalui pendidikan khusus dasar pertanahan dan juga

²⁴ Hasil Wawancara dengan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak BPN Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 5 Juli 2007

sekolah tinggi pertanahan nasional di Jogjakarta untuk setiap tahunnya, sehingga mengenai kualitas Sumber Daya Manusianya di Badan Pertanahan Kabupaten Tulungagung tidak terdapat permasalahan yang berarti.

Menurut Soerjono Soekanto²⁵, selain Sumber Daya Manusianya yang perlu diteliti dari unsur penegak hukumnya adalah sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangannya. Di BPN kabupaten Tulungagung sudah terdapat pembagian tugas yang jelas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, seperti misalnya :

- a. Kepala Kantor pertanahan
- b. Sub Bagian Tata usaha
- c. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetakan
- d. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
- e. Seksi Pengaturan dan Pemetakan Pertanahan
- f. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan
- g. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Selain kedua penelitian unsur penegak hukum diatas yaitu SDM dan sinkronisasi penugasan, juga patut untuk diteliti bagaimana teladan dari petugas hukumnya. Untuk mendapatkan jawaban tersebut, kemudian penulis membuat penelitian terhadap para perangkat desa yang mana perangkat desa merupakan contoh teladan yang paling dekat dengan masyarakat. Dari penelitian tersebut penulis mendapatkan bahwa dari 7

²⁵ Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983, hal 129

(tujuh) perangkat desa di Desa Bungur yang di wawancara 2 (dua) diantaranya belum mendaftarkan tanah. Hal tersebut tentu juga menjadi kelemahan dari penegak hukum dalam memberikan teladannya bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Namun hasil penelitian di atas tidak mengurangi kinerja dari perangkat desa untuk membantu pihak BPN dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Untuk disatuan wilayah pendaftaran tanah di Desa Bungur yang penulis jadikan tempat penelitian, menurut wawancara dengan Bapak Chudori²⁶, bahwa terdapat peran yang sangat penting dari para perangkat desa dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu membuat kelengkapan persyaratan administrasi, antara lain:

1. Pengukuran awal
2. Memberi data tanah pada buku C/fotokopi Induk Desa sesuai yang dibutuhkan
3. Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir beserta SPPT (Surat Penetapan Pajak tahunan)
4. Sebagai saksi dalam pengukuran dan keterangan waris jika tanah tersebut berasal dari almarhum.

c. Ditinjau dari Sarana Penunjangnya

Penggunaan ilmu teknologi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang sudah diakomodasi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memberi pengaruh yang sangat besar terhadap kinerja Badan Pertanahan

²⁶ Hasil Wawancara dengan Sekretaris Desa Bungur, pada tanggal 10 Juli 2007

Nasional (BPN) yang merupakan penanggung jawab atas keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.

Di BPN Kabupaten Tulungagung, adanya perkembangan teknologi pengukuran dan pemetakan, seperti cara penentuan titik melalui Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetakan dalam pendaftaran tanah dapat mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran tanah. Seperti apa yang diutarakan oleh bapak Iswahyudi, bahwa adanya fasilitas tersebut sangat mempermudah pejabat pertanahan dalam proses pendaftaran tanah, sehingga akan meningkatkan kinerja dari aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung ²⁷.

d. Ditinjau dari Peran Masyarakat

Dari data yang telah didapat penulis, bahwa $\pm 74,5$ % bidang tanah di Desa Bungur tidak/belum didaftarkan oleh pemiliknya, dapat diambil kesimpulan bahwa pendaftaran tanah di desa tersebut, belum dapat dikatakan baik sehingga penulis beranggapan bahwa perlu di lakukan penelitian langsung ke masyarakat apa yang menyebabkan masyarakat Desa Bungur enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Mengingat bahwa untuk saat ini diperlukan kesadaran sendiri dari masyarakat, karena daerah/wilayah kabupaten Tulungagung belum ditunjuk oleh pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran secara sistematis.

Dari hasil wawancara dengan masyarakat yang diambil sebagai sampel, pada dasarnya sebagian besar masyarakat mengetahui pentingnya

²⁷ Hasil Wawancara dengan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak BPN Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 9 Juli 2007

pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat. Namun dalam kenyataannya masyarakat masih enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Lebih lanjut penulis menanyakan kepada masyarakat mengapa masih belum mendaftarkan tanahnya, melalui wawancara dan kuisisioner. Dari pertanyaan tersebut para responden memberikan jawaban dengan berbagai alasan, yang selanjutnya dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel. 3
Faktor-faktor Penyebab Masyarakat Tidak/Belum Mendaftarkan Tanahnya

NO.	FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB	JUMLAH	%
1.	Prosedur rumit/lamanya waktu pengurusan	2	14,3
2.	Tidak mempunyai biaya/mahal	7	50
3.	Anggapan bahwa Petok D/ yang lain sudah cukup	5	35,7
	Jumlah	14	100

Sumber : Data primer 2007, diolah.

Dari tabel. 3 tersebut diatas, terlihat terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional, yaitu :

1. Prosedur yang rumit/lamanya waktu pengurusan sertifikat
2. Tidak mempunyai biaya/mahal
3. Anggapan bahwa Petok D/ yang lain sudah cukup

Dari berbagai alasan yang dikemukakan diatas, tampak bahwa alasan yang paling banyak dikemukakan oleh responden adalah tidak adanya biaya

untuk mendaftarkan tanahnya. Mereka beranggapan bahwa dalam pengurusan sertifikat hak atas tanah diperlukan biaya yang tidak sedikit, sedangkan penghasilan mereka pas-pasan untuk menghidupi kebutuhan sehari-hari. Hal ini dapat dimaklumi bahwasanya kondisi perekonomian masyarakat pedesaan rata-rata memang hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Alasan yang kedua adalah adanya anggapan dari masyarakat bahwa dengan memiliki surat yang berupa Petok D maka hak atas tanah mereka sudah kuat atau terjamin dari gangguan atau gugatan dari pihak ketiga.

Alasan selanjutnya yang dikemukakan oleh responden yaitu masalah pengurusan yang berbeli-belit serta waktunya lama. Memang pada dasarnya hal ini juga disebabkan oleh pihak masyarakat sendiri yang belum memenuhi kelengkapan persyaratan yang diajukan oleh pihak BPN. Beberapa alasan diatas juga dikuatkan oleh pendapat Bapak Chudori sebagai perangkat desa yang didapat dari wawancara penulis. Bapak Chudori mengatakan bahwa faktor utama yang menghambat keberhasilan pendaftaran tanah di Desa Bungur adalah faktor ekonomi dan kurangnya kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah dan menganggap bahwa dengan Petok D atau akta saja sudah cukup. Padahal Petok D hanya merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah saja dan belum mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat²⁸.

²⁸ Hasil Wawancara dengan Sekretaris Desa Bungur, pada tanggal 10 Juli 2007

C. KENDALA-KENDALA YANG DIHADAPI OLEH BPN KABUPATEN TULUNGAGUNG DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Dari uraian mengenai efektifitas hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung, dengan studi kasus di satuan wilayah pendaftaran tanah Desa Bungur Kecamatan Karangrejo, dapat diketahui bahwa kendala utama yang dihadapi oleh BPN Kabupaten Tulungagung adalah kesadaran dari masyarakat sendiri. Hal ini disebabkan bahwa pendaftaran tanah di Kabupaten Tulungagung masih mengandalkan pendaftaran tanah secara sporadik yang membutuhkan inisiatif dari pihak pemohon/masyarakat, bukan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis yang merupakan inisiatif dari pemerintah. Jadi, pihak BPN Kabupaten Tulungagung sendiri dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi bersifat menunggu dan hanya melayani saja, karena sebagian besar inisiatif adalah ada pada pemohon.

Mengenai pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri (Pasal 13 ayat (2)). Sebenarnya pendaftaran secara sistematis lebih diutamakan, karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan.

Selain faktor kesadaran masyarakat, bukan berarti tidak terdapat hambatan lain yang dihadapi oleh BPN Kabupaten Tulungagung. Untuk lebih mudahnya penulis akan mengklasifikasikan hambatan yang dihadapi oleh BPN Kabupaten Tulungagung menjadi hambatan dari faktor eksternal dan dari faktor internal.

1. Faktor Eksternal

Hambatan dari faktor eksternal adalah berasal dari masyarakat. Seperti yang sudah diuraikan dalam pembahasan efektifitas hukum pelaksanaan pendaftaran tanah, bahwa faktor kesadaran masyarakat merupakan hal yang sangat penting akan suksesnya pelaksanaan pendaftaran tanah oleh BPN. Namun di Kabupaten Tulungagung khususnya di wilayah pedesaan, kesadaran masyarakat masih sangat kecil untuk mendaftarkan tanahnya. Karena masyarakat masih menganggap pendaftaran tanah tidaklah terlalu penting bila dibandingkan dengan memenuhi kebutuhan hidup keluarga. Mahalnya biaya pendaftaran tanah bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang kurang mampu, menjadi alasan utama mereka tidak/belum mau mendaftarkan tanahnya. Selain itu juga masih adanya anggapan bahwa hanya dengan memiliki Petok D saja sudah cukup untuk pembuktian hak kepemilikan. Padahal sebagaimana diketahui bahwa Petok D hanya berfungsi untuk menentukan siapa yang harus membayar pajak tanah tersebut serta menetapkan besarnya pajak yang harus dibayar oleh mereka yang namanya tercantum dalam Petok D tersebut. Dengan kata lain bahwa Petok D hanya merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas

tanah saja dan belum mempunyai kekuatan yang pasti apabila dipergunakan sebagai bukti hak atas tanah.

2. Faktor Internal

Faktor-faktor yang dapat menghambat keberhasilan dari pendaftaran tanah juga dapat berasal dari pihak pemerintah sendiri. Minimnya dana/anggaran yang disediakan oleh pemerintah untuk mendukung pelaksanaan tugas BPN juga menghambat pelaksanaan proyek/program yang digunakan untuk mempercepat pendaftaran tanah. Misal minimnya anggaran dalam program PRONA/PPAP, juga akan menyebabkan percepatan pendaftaran tanah menjadi tidak optimal. Selain itu lingkaran birokrasi yang panjang, membuat masyarakat/pemohon menjadi malas untuk mengurusnya.

D. UPAYA-UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH PIHAK BPN KABUPATEN TULUNGAGUNG UNTUK MENGATASI FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT

Demi untuk menunjang suksesnya pelaksanaan pendaftaran tanah yang telah dicita-citakan oleh seluruh bangsa Indonesia, kiranya perlu untuk mencari jalan keluar untuk mengatasi faktor-faktor yang telah menyebabkan terhambatnya proses pendaftaran tanah selama ini.

Untuk itu khususnya di Kabupaten Tulungagung, pihak BPN Kabupaten Tulungagung telah melakukan penyuluhan baik langsung kepada masyarakat lewat brosur, media massa elektronik/cetak, maupun menghimbau kepada para

Kepala Desa/Lurah untuk tidak bosan-bosannya menghimbau kepada masyarakat agar mendaftarkan tanahnya, mengingat pentingnya kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

Selain itu untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang mengajukan permohonan hak atas tanah demi tercapainya program pendaftaran tanah tersebut, pihak BPN Kabupaten Tulungagung sedang berusaha untuk memperbaiki kekurangan-kekurangan yang selama ini banyak menghambat proses pendaftaran tanah, diantaranya adalah :

1. Melalui proyek rutin seperti Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) atau yang sekarang disebut Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan (PPAP) tiap tahunnya. Untuk tahun 2007, kegiatan PRONA/PPAP Kabupaten Tulungagung sejumlah 1200 bidang, terdiri dari ²⁹ :
 - a. Desa Padangan Kecamatan Ngantru 370 bidang
 - b. Desa Dukuh Kecamatan Gondang 60 bidang
 - c. Desa Samar Kecamatan Pagerwojo 50 bidang
 - d. Desa Demok Kecamatan Pucanglaban 60 bidang
 - e. Desa Kali Gentong Kecamatan Pucanglaban 30 bidang
 - f. Desa Manding Kecamatan Pucanglaban 30 bidang
 - g. Desa Sumberbendo Kecamatan Pucanglaban 30 bidang
 - h. Desa Panggunguni Kecamatan Pucanglaban 30 bidang
 - i. Desa Sukodono Kecamatan Karangrejo 200 bidang
 - j. Desa Kresikan Kecamatan Tanggunggunung 200 bidang

²⁹ Hasil Wawancara dengan Kepala Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 9 Juli 2007

k. Desa Sumberagung Kecamatan Rejotangan 140 bidang

PRONA/PPAP merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pertanahan, yaitu pendaftaran tanah pada khususnya secara massal dan di tujukan kepada segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah serta penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis. Dengan PRONA/PPAP ini pemerintah merangsang kepada pemegang hak atas tanah agar mau mau mensertifikatkan tanahnya dan berusaha membantu sebaik-baiknya sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis dengan jalan memberikan kepada mereka berbagai fasilitas dan kemudahan-kemudahan.

2. Meningkatkan kemampuan Sumber Daya Manusia yang ada dengan terus mengoptimalkan kegiatan-kegiatan pelatihan yang bersifat teknis.
3. Melengkapi peralatan-peralatan yang selama ini dirasakan kurang memadai, seperti :
 - a. Komputer
 - b. Alat Ukur Tanah.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung, khususnya di satuan wilayah pendaftaran tanah Desa Bungur belum berjalan secara efektif sebagaimana mestinya karena terdapat hambatan-hambatan yang menyertainya, hal ini terbukti dengan masih minimnya bidang tanah yang didaftarkan yaitu hanya 1.067 bidang tanah bersertifikat dari jumlah 4.187 bidang yang seharusnya disertifikasi.
2. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kabupaten Tulungagung adalah terdiri dari dua faktor antara lain :
 1. Faktor Eksternal, berasal dari kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, yaitu adanya anggapan bahwa memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari lebih penting dari pada memenuhi mahalanya biaya pendaftaran tanah, khususnya bagi masyarakat yang kurang mampu. serta adanya anggapan bahwa dengan hanya memiliki Petok D saja sudah cukup untuk membuktikan hak kepemilikan tanah.
 2. Faktor Internal, berasal dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, yaitu minimnya dana yang disediakan pemerintah untuk mendukung proyek percepatan pendaftaran tanah

dan panjangnya birokrasi pengurusan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

3. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung dalam meningkatkan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali antara lain: mengadakan penyuluhan, pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria atau sekarang disebut Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, meningkatkan sumber daya manusia pejabat atau pegawai, serta melengkapi peralatan-peralatan yang kurang memadai.

B. Saran

Adapun saran-saran dari penulis yang dapat dipertimbangkan dalam peningkatan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Tulungagung antara lain :

1. Perlu diadakan penyuluhan hukum secara terpadu.
2. Adanya peran serta dari perangkat desa di setiap satuan wilayah pendaftaran tanah untuk ikut aktif dalam memberikan pengarahan terhadap masyarakat dalam upaya peningkatan efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah.
3. Hendaknya bagi aparat pelaksana pendaftaran tanah untuk pertama kali tidak melakukan pungutan-pungutan liar yang tidak sesuai dengan peraturan, sehingga biaya pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat terjangkau oleh masyarakat bawah.
4. Penyederhanaan prosedur dalam proses pendaftaran tanah, sehingga masyarakat tidak malas lagi untuk mendaftarkan tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

A. Mukthie Fadjar, 2004. *Tipe Negara Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang.

AP Parlindungan, 1985. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Arikunto, Suharsini, 2002, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 1985. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung

Boedi Harsono, 1968, *Undang-Undang Pokok Agraria (Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.

Donald A. Rumokoy, 2001. Perkembangan Tipe Negara Hukum dan Peranan Hukum Administrasi Negara di Dalamnya. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta.

Effendi Perangin, 1986. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994. Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta.

Mashudi, 2001. Negara Kesejahteraan dan Hukum Administrasi Negara. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta.

Moh. Kurnadi dan Harmaly Ibrahim, 1999. *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Media, Yogyakarta.

Parlin M. Mangunsong, 2001. Pembatasan Kekuasaan melalui Hukum Administrasi Negara. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta.

Ridwan HR, 2006. *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Saut P. Panjaitan, 2001. Makna dan Peranan Freies Ermessen dalam Hukum Administrasi Negara. Dalam SF. Marbun (Eds.), *Dimensi-Dimensi Pemikiran HAN*, UII Press, Yogyakarta.

Sirajuddin dan Zulkarnain, 2006. *Komisi Yudisial dan Eksaminasi Publik*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, 1982. *Sosiologi hukum dalam Masyarakat*, CV Rajawali, Jakarta.

Sudargo Gautama, 1986. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar-Dasar Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional



PEMERINTAH KABUPATEN TULUNGAGUNG
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN
PERLINDUNGAN MASYARAKAT**

Jln. Yos Sudarso III/7 Telp. (0355) 320726-327556
TULUNGAGUNG Kode Pos 66217

Tulungagung, 12 Juni 2007

Nomor : 072/ 444 /407.204/2007
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian/Survey/Research

Kepada
Yth. Sdr. Ka. Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Tulungagung
di

TULUNGAGUNG

Menunjuk Surat : Dekan Fak. Hukum Univ. Brawijaya Malang
Tanggal : 30 Mei 2007
Nomor : 1558/J10.1.11/AK/2007

Bersama ini diberitahukan bahwa :

Nama : MOHAMMAD FARID BISRI
Alamat : Ds. Bungur Rt. 01 / Rw. 02 Karangrejo Tulungagung
Pekerjaan : Mahasiswa
Kebangsaan : Indonesia

Yang bersangkutan akan mengadakan penelitian/survey/research.

Judul : “ EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH UNTUK PERTAMA KALI DI BADAN
PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH (Studi Kasus di BPN
Kab. Tulungagung) “

Pengikut : -
Waktu : 2 (dua) bulan terhitung mulai tanggal surat dikeluarkan.
Lokasi : Kabupaten Tulungagung
Keterangan : - Penelitian wajib mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku
di tempat survey/research
- Dalam jangka waktu yang telah ditentukan, setelah selesai
dilakukannya survey/research harap melaporkan hasilnya
kepada pemerintah Kabupaten Tulungagung, cq Badan
Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Kabupaten
Tulungagung.

Demikian untuk menjadikan maklum.

An. KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN
PERLINDUNGAN MASYARAKAT
KABUPATEN TULUNGAGUNG

Sekretaris,

Dra. TUTUK HARIYANTI, MM
Penata Tingkat I
Nip. 130 588 271

Tembusan :

- Yth. 1. Sdr. Dan Dim 0807/Pasi I Tulungagung
2. Sdr. Kapolres/ Kabag Intelpam Tulungagung
3. Sdr. Kepala Bappeda Tulungagung
4. Sdr. Dekan Fak. Hukum Univ. Brawijaya Malang
5. Sdr. Yhs



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
FACULTY OF LAW BRAWIJAYA UNIVERSITY
JALAN MAYJEN HARYONO 169 MALANG 65145
TELP. (0341) 553898 - 551611 PES. 201 - 202 FAX. (0341) 566505

SURAT PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI

Nomor : 1559 /J.10.1.11/AK/2007

615/07

Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, memperhatikan surat usulan pembimbing oleh Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara 28 Mei 2007 dengan ini menetapkan :

N a m a : SRI KUSTINA .SH.CN
(Pembimbing Utama)

N a m a : I.UFTI EFFENDI.SH.MH
(Pembimbing Pendamping)

Sebagai pembimbing skripsi mahasiswa program S-1 (Strata-1) :

N a m a : M.FARID BISRI.

No. Pokok Mhsw. : 0310100182

Program : **Strata satu (S-1) Reguler**

Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

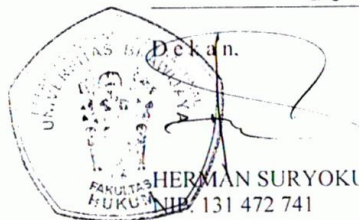
Judul Skripsi : EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK
PERTAMA KALI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH(Studi di BPN Kab. Tulung
Agung)

Demikian surat penetapan ini dikeluarkan untuk dilaksanakan dengan berpedoman pada SK. Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Nomor 16A/SK.FH/1995 tentang Peraturan Penyelenggaraan Program Pendidikan Sarjana Ilmu Hukum, tanggal 20 Mei 1995.

Ketentuan ini berlaku 6 (enam) bulan sejak saat penetapannya.

Ditetapkan di : M A L A N G

Pada Tanggal : 29 MAY 2007



HERMAN SURYOKUMORO.SH.MS.
NIP. 131 472 741

Tembusan Kepada Yth :

1. Ketua Bagian ybs;
2. Dosen ybs;
3. Mahasiswa ybs;
4. Arsip.

C D I V A K A D E M I K / S K S R I P S I K S