

**IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH DAN IMPLIKASINYA TERHADAP
KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI
KECAMATAN TAMBUN UTARA KABUPATEN
BEKASI**



Angga Permana

4115131091

Skripsi yang ditulis untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Pendidikan.

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PANCASILA DAN
KEWARGANEGARAAN**

FAKULTAS ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA

2017

ABSTRAK

ANGGA PERMANA, *Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi*. Skripsi. Jakarta: Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan (PPKN), Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta, Juli 2017.

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran atau informasi mengenai Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik kalibrasi keabsahan data melalui *Member Check, Audit Trial, Triangulasi, Expert Opinion*. Dan teknik analisis data yang digunakan adalah Pengumpulan data, Reduksi data, Penyajian data, Penarikan kesimpulan/Verifikasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kecamatan Tambun Utara belum berjalan sesuai dengan peraturan tersebut. Implementasi belum berjalan sesuai dengan peraturan ini dapat dilihat dari kepemilikan Sertipikat di Kecamatan Tambun Utara masih sangat sedikit.

Kata Kunci: Implementasi, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

ANGGA PERMANA, *The Implementation of Government Regulations Number 24 Year 1997 about Land Registration and its Implication Toward Legal Assurance of Land Ownership in North Tambun Subdistrict, Bekasi Regency.* Thesis Paper. Jakarta. Pancasila and Civic Education Program (PPKN), Faculty of Social Sciences, Universitas Negeri Jakarta, July 2017.

The research purposes to obtain description or information about implementation of Government Regulations Number 24 Year 1997 about The Land Registration and Implication Towards Legal Assurance of Land Ownership in North Tambun Subdistrict, Bekasi Regency. It uses qualitative method. Calibration of data validation technique uses Member Check, Audit Trial, Triangulasi, Expert Opinion. Then, the data analysis technique used are data reduction, data display, and conclusion drawing verification.

The result of this research shows that implementation of Government Regulations Number 24 Year 1997 about The Land Registration and Implication Towards Legal Assurance of Land Ownership in North Tambun Subdistrict, Bekasi Regency have not run properly yet. It can be seen from certificate ownership in North Tambun Subdistrict which still slight.

Keywords: Implementation, Land Registration, Legal Assurance.



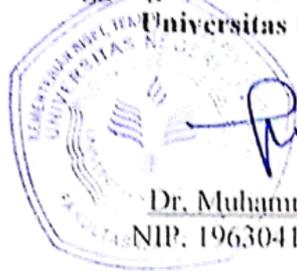
Building
Future
Leaders

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
FAKULTAS ILMU SOSIAL

Kampus Universitas Negeri Jakarta, Jalan Rawamangun Muka, Jakarta 13220
Telp. (62-21) 29266139, 29266138, 4890046 Ext. 203, 47882930, 4890108, 4753655,
Fax. (62-21) 47882930, 4753655

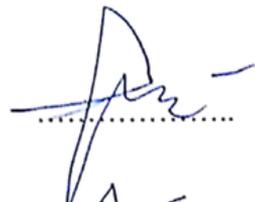
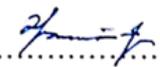
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Penanggung Jawab/ Dekan Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Jakarta




Dr. Muhammad Zid, M.Si.
NIP. 19630412 199403 1 002

TIM PENGUJI

No.	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1.	<u>Mohammad Maiwan, Ph.D.</u> Ketua		04 Agustus 2017
2.	<u>Dwi Afrimetty Timoera, S.H., M.H</u> Sekretaris		02 Agustus 2017
3.	<u>Dr. Sarkadi, M.Si.</u> Pembimbing I (Anggota)		02 Agustus 2017
4.	<u>Yasnita Yasin, S.Pd., M.Si.</u> Pembimbing II (Anggota)		03 Agustus 2017
5.	<u>Irawaty, Ph.D.</u> Penguji Ahli		03 Agustus 2017

Tanggal Lulus : 21 Juli 2017

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber yang baik dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : ANGGA PERMANA

NIM : 4115131091

Tanda Tangan :



Tanggal : 21 Juli 2017

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Negeri Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Angga Permana

NIM : 4115131091

Program Studi : Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan

Fakultas : Ilmu Sosial

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Jakarta **Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-Eksklusif Royalty Free Right*)** atas Skripsi saya yang berjudul: "Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi".

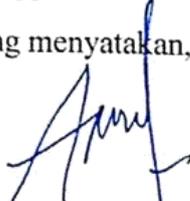
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk panggalan data (database), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Jakarta

Pada tanggal: 21 Juli 2017

Yang menyatakan,


Angga Permana

LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“ Kesenangan Dalam Sebuah Pekerjaan Membuat Kesempurnaan
Pada Hasil Yang Dicapai “**

ARISTOTELES

Skripsi ini saya persembahkan untuk Ayah saya Eddy Hartono, Ibu saya Lilis Suryani, Kakak saya Tia Setiawan, M.Pd dan adik saya Rijal Majid yang selalu memberikan nasihat, bimbingan serta dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi dan kuliah saya dengan lancar dan tepat waktu .

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi penelitian dengan baik dan tepat waktu. Dalam proses penyusunan penelitian ini, penulis mengalami banyak kesulitan dan hambatan, namun berkat bantuan dan arahan dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikannya, maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Zid, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Jakarta.
2. Bapak Drs. H. Suhadi, M.Si., selaku Ketua Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Jakarta.
3. Bapak Dr. Sarkadi, M.Si selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan masukan, kritik, koreksi, serta pengarahan dan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Yasnita Yasin, S.Pd., M.Si selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan masukan, kritik, koreksi, serta pengarahan dan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi *Expert Opinion* dalam penelitian ini.

6. Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi *Key Informan* dalam penelitian ini.
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang telah memberikan izin untuk penelitian ini.
8. Bupati Bekasi cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Bekasi yang telah memberikan izin untuk penelitian ini dapat berjalan dengan lancar.
9. Camat dan seluruh Kepala Desa Kecamatan Tambun Utara yang telah memberikan izin untuk penelitian ini sehingga, dapat berjalan dengan lancar.
10. Bapak Toyilin, Bapak Salih, Bapak Jamaludin, Bapak Hadi Krisbiantoro, Bapak Madi, Bapak H. Rohidi, Ibu HJ. Cimiarsih, dan Bapak Darson yang telah berkenan meluangkan waktu untuk menjadi *Informan* dalam penelitian ini.
11. Seluruh Dosen Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Jakarta yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat selama kuliah.
12. Orang tuaku, Ayahanda Eddy Hartono dan Ibunda Lilis Suryani yang telah memberikan dukungan moril dan materil agar penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.

13. Kakak dan adiku, Tia Setiawan dan Rijal Majid yang telah memberikan dukungan baik moril dan materil agar penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
14. Teman-teman Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan angkatan 2013, khususnya PPKN A 2013 yang telah memberikan dukungan baik moril dan materil agar penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan hasil penelitian ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun. Sehingga penulis dapat menjadikannya sebagai perbaikan dan pembelajaran. Penulis berharap semoga hasil penelitian ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca. Terima kasih.

Jakarta, 21 Juli 2017

PENULIS

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian.....	5
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Pertanyaan Penelitian.....	6
E. Tujuan Penelitian	6
F. Kegunaan Penelitian	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	8
A. Konsep Tanah	8
B. Pendaftaran Tanah	16
1. Obyek Pendaftaran Tanah.....	19
2. Sitem Pendaftaran Tanah	20
3. Penyelenggara Pendaftaran Tanah.....	21
4. Sitem Publikasi Pendaftaran Tanah	23
C. Konsep Kepastian Hukum	29
D. Konsep Sertifikat Tanah.....	33
E. Efektivitas Hukum	35

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	39
A. Metode Penelitian	39
B. Penentuan “Setting”	39
C. Langkah-langkah Penelitian.....	40
D. Teknik Kaliberasi Keabsahan Data.....	45
E. Teknik Analisis Data.....	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
A. Deskripsi Lokasi Penelitian	49
B. Deskripsi Informan, <i>Key Informan</i> , dan <i>Expert Opinion</i>	51
C. Temuan Penelitian	54
D. Pembahasan (Kajian Teoritik)	69
E. Keterbatasan Penelitian.....	84
BAB V KESIMPULAN, DAN SARAN	85
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN	90
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	139

DAFTAR TABEL

Tabel 1	47
Tabel 2	48
Tabel 3	50
Tabel 4	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	46
----------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kisi-kisi Instrumen Penelitian	90
Lampiran 2 Pedoman Observasi	91
Lampiran 3 Pedoman Wawancara Informan	92
Lampiran 4 Pedoman Wawancara Key Informan	93
Lampiran 5 Pedoman Wawancara Expert Opinion	94
Lampiran 6 Lembar Observasi	97
Lampiran 7 Reduksi Hasil Wawancara Informan	98
Lampiran 8 Hasil Wawancara Informan I	105
Lampiran 9 Hasil Wawancara Informan II	107
Lampiran 10 Hasil Wawancara Informan III	109
Lampiran 11 Hasil Wawancara Informan IV	111
Lampiran 12 Hasil Wawancara Informan V	113
Lampiran 13 Hasil Wawancara Informan VI	115
Lampiran 14 Hasil Wawancara Informan VII	117
Lampiran 15 Hasil Wawancara Informan VIII	119
Lampiran 16 Hasil Wawancara Key Informan	121
Lampiran 17 Hasil Wawancara Expert Opinion	129
Lampiran 18 Hasil Triangulasi	132
Lampiran 19 Dokumentasi	136

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jumlah penduduk Indonesia berdasarkan hasil Survei Penduduk Antar Sensus (SUPAS) pada tahun 2015 sebanyak 255,18 juta jiwa.¹ Dalam jangka waktu lima belas tahun yaitu tahun 2000 hingga 2015, jumlah penduduk Indonesia mengalami penambahan sekitar 50,06 juta jiwa atau rata-rata 3,33 juta setiap tahun.² Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia tersebut, maka berdampak pula dengan semakin bertambahnya kebutuhan hidup penduduk, terutama kebutuhan akan rumah. Rumah dijadikan sebagai tempat untuk tinggal, tempat untuk berteduh dari panas sinar matahari, hujan, serta sebagai tempat untuk beristirahat setelah beraktivitas.

Rumah tidak bisa begitu saja di bangun, sebelum kita membangun rumah pastinya kita membutuhkan lahan tanah untuk membangun rumah kita tersebut. Tanah selain dimanfaatkan untuk pemukiman masyarakat, tanah juga dapat dimanfaatkan pula sebagai lahan pertanian, serta tanah pun dapat dimanfaatkan sebagai lahan industri untuk meningkatkan perekonomian negara. Tetapi selain dimanfaatkan untuk hal tersebut, tanah juga dapat dimanfaatkan untuk investasi

¹ Nuraini, dkk, 2016, *Profil Penduduk Indonesia Hasil SUPAS 2015*, Jakarta: Badan Pusat Statistik, hal.13

² *Ibid.*, 3

jangka panjang. Sejak dahulu, masyarakat Indonesia sudah banyak berinvestasi tanah untuk dijadikan harta kekayaan untuk keluarga mereka di masa depan.

Tanah menjadi salah satu investasi yang sangat berharga selain dari berinvestasi emas atau logam mulia. Karena, tanah memiliki nilai jual yang terus meningkat setiap tahunnya dan tidak akan merugi meski disimpan bertahun-tahun. Lebih dari itu, tanah bagi kebanyakan orang merupakan simbol status yang penting untuk menunjukkan tingkat ekonomi seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki dan semakin luas tanah yang dimiliki seseorang akan menunjukkan bahwa orang tersebut semakin *berada* dan semakin dihormati oleh orang lain. Sebagai symbol status seseorang, maka orang akan selalu menginginkan memiliki tanah yang luas, bidang tanah yang banyak, dan berada pada kawasan strategis.

Badan Pertanahan Nasional yang mendata selama tahun 2010 sampai 2016 telah terjadi transaksi jual beli bidang tanah sejumlah 6.117.969.³ Besarnya kebutuhan akan tanah juga terjadi di wilayah Kabupaten Bekasi. Dahulu wilayah Kabupaten Bekasi sebagian besar luas wilayahnya adalah tanah pertanian, yang menjadikan Kabupaten Bekasi sebagai lumbung padi Provinsi Jawa Barat setelah Kabupaten Karawang. Namun pada saat ini di wilayah Kabupaten Bekasi lahan yang awalnya adalah tanah pertanian saat ini berubah fungsi menjadi kawasan industri, pertokoan, mall dan juga kawasan perumahan. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, perlulah ada sebuah kepastian hukum

³ BPN RI, *Data transaksi jual beli tanah nasional*, www.bpn.go.id, diakses pada 8 Desember 2016 pukul 14:00 WIB.

kepemilikan tanah tersebut sebagai tanda bukti yang sah dan legal dalam hukum untuk menjamin kepemilikan tanah tersebut.

Bukti kepemilikan tanah dibuktikan dengan bukti kepemilikan sertifikat tanah. Sertifikat tanah ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah lembaga Negara yang bertugas untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan pertanahan mulai dari pendaftaran tanah, melakukan pendataan tanah, melakukan pengukuran bidang tanah sampai dengan mengeluarkan bukti kepemilikan tanah (sertifikat). Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kantor perwakilan atau kantor wilayah diseluruh Provinsi yang ada di Indonesia bahkan BPN pun memiliki kantor perwakilan atau kantor wilayah di Kota/Kabupaten, agar pelaksanaan proses pembuatan bukti kepemilikan tanah atau sertifikat dapat mempermudah masyarakat dan mempercepat proses pembuatannya.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki beberapa program pembuatan sertifikat tanah untuk mempermudah pembuatan sertifikat. Program-program yang dimiliki BPN diantaranya adalah Proyek Nasional Agraria (PRONA), lalu ada Program LARASITA (Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah), selain itu, terdapat juga layanan One Day Service atau pelayanan sertifikat tanah hanya satu hari, lebih dari itu, terdapat pula program LARASITA Malam. Meskipun banyak program yang diberikan BPN untuk mempermudah proses pembuatan Sertifikat,

tetapi menurut data Badan Pertanahan Nasional sampai dengan Tahun 2016 baru 39.488.598 bidang tanah di seluruh Indonesia yang memiliki sertifikat tanah.⁴

Hal ini juga terjadi pada daerah Kabupaten Bekasi, sesuai dengan pernyataan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, Dirwan Andi Dachri pada tanggal 1 September 2016 yang menyebutkan bahwa di wilayah Kabupaten Bekasi baru 800 ribu bidang tanah yang memiliki Sertifikat dan ada 1,3 juta bidang tanah yang belum bersertifikat hak milik⁵. Tanah-tanah tersebut saat ini hanya memiliki Akta Jual Beli, bahkan hanya memiliki Girik. Lebih dari itu tanah yang ada di Kabupaten Bekasi tidak memiliki kepastian tentang luas tanahnya. Masyarakat yang memiliki tanah di Kabupaten Bekasi hanya menandakan tanahnya dengan patok dari kayu atau bambu seadanya, bahkan hanya dengan menggunakan pohon untuk menandakan wilayah tanahnya. Maka wilayah tanah tersebut tidak ada kepastian terhadap luas tanahnya.

Oleh sebab itu penulis tertarik untuk mendalami dan meneliti tentang permasalahan pendaftaran tanah di Kabupaten Bekasi serta mengambil judul dalam Skripsi ini adalah “IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERHADAP IMPLIKASI KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI KECAMATAN TAMBUN UTARA KABUPATEN BEKASI”.

⁴ BPN RI, *Data Bidang Tanah Bersertifikat*, www.bpn.go.id, diakses pada 8 Desember 2016 pukul 14:25 WIB.

⁵ Mikael Nirman, *Jutaan Bidang Tanah di Kabupaten Bekasi belum bersertifikat*, www.beritasatu.com, diakses pada 8 Desember 2016 pukul 14:05 WIB.

B. Fokus Penelitian

Fokus pada penelitian ini akan memudahkan penulis dalam pembahasannya, sehingga dapat mencapai sasaran dan tujuan dengan tepat, serta hasil yang diperoleh secara objektif dari lapangan dan dapat dipertanggung jawabkan. Berdasarkan latar belakang masalah, di atas maka penelitian ini memfokuskan pada pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dalam proses pendaftaran kepemilikan Sertifikat tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat.

C. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang dan permasalahan yang sudah dijelaskan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan pada penelitian ini adalah :

Bagaimana implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?

D. Pertanyaan Penelitian

Setelah dirumuskan permasalahan, selanjutnya agar lebih mempermudah penelitian serta untuk mendapat hasil penelitian yang terarah sesuai dengan yang diharapkan, maka rumusan masalah diatas penulis membuat pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana kondisi yang sebenarnya status kepemilikan tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?
2. Bagaimana pemahaman masyarakat di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi terhadap kepemilikan sertifikat tanah ?
3. Bagaimana implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan pada penelitian ini adalah :

1. Untuk melihat dan mengetahui kondisi yang sebenarnya status kepemilikan tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi.
2. Untuk mengetahui pemahaman masyarakat Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi terhadap kepemilikan sertifikat tanah.
3. Untuk mengetahui implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi

F. Kegunaan Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian, diharapkan dari hasil penelitian ini mempunyai manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan terkait kepemilikan tanah .

2. Manfaat bagi Pemerintah

Proyeksi ke depan dari penelitian ini diharapkan mampu membantu dalam memberikan data dan informasi dalam bidang pertanahan.

3. Manfaat bagi Masyarakat

Penelitian ini mengaharapkan agar masyarakat dapat memahami tentang proaktif untuk memiliki sertifikat atas tanahnya.

4. Manfaat bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengalaman luar biasa yang dapat menumbuhkan semangat penulis untuk bisa memberi kontribusi positif dalam pembangunan masyarakat.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Konsep Tanah

Dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut. “ Atas dasar tanah hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.⁶ Istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi, makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh orang atau badan hukum. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Sementara itu, dalam hukum kebiasaan inggris pengertian tanah adalah permukaan bumi, bebatuan yang berada dibawah tanah atau diatas permukaan bumi, didalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada diatasnya.⁷ Berbeda dengan penjelasan dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan hukum kebiasaan inggris, Statuta 205 (1) *Law of perty act* (undang-undang

⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal.8.

perumahan) menjelaskan bahwa tanah meliputi lahan umum dan areag pertambangan dan mineral, bangunan atau bagian dari bangunan, dan tanah hak bersama yang turun temurun juga yang disewakan, dan fasilitas lain yang diwarisi dan kemudahan memperoleh hak, hak pribadi atau sesuatu yang menguntungkan yang dihasilkan dari tanah.⁸ Martin Dixon, tanah atau *land* adalah “ *both the physical asset and the rights which he owner or others may enjoy in or over it*”.⁹ dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatannya. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat didalam permukaan bumi maupun terdapat diatasnya.

Kemudian tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat dibawah maupun diatas tanah tersebut. Maria R. Ruwiastuti mengemukakan pendapatnya yaitu tanah adalah suatu wilayah yang berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan.¹⁰ Dengan mengacu kepada konsep tentang tanah diatas, maka dapat dikemukakan bahwa pengertian tanah adalah permukaan tanah yang dapat dikuasai oleh perorangan, masyarakat, bahkan Negara serta dapat dimanfaatkan dan dipergunakan untuk kepentingan ekonomis maupun budaya.

⁸*Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*, hal.9

Tanah merupakan bagian dari hukum tanah maka dari itu, penulis pun akan memaparkan mengenai hukum tanah. Penjelasan mengenai hukum tanah diantaranya adalah konsep dari Efendi Perangin, yang berpendapat bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹¹ Sementara Boedi harsono mengemukakan hukum tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.¹² Dari uraian diatas dapat dijelaskan bahwa konsep hukum tanah adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan tanah.

Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, diatur dan ditetapkan tata jenjang atau hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah :

¹¹ *Ibid.*, hal.11

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya) jilid 1 hukum tanah nasional*. (Jakarta: Djambatan, 2008), hal.17.

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak menguasai dari negara atas tanah.
3. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat.
4. Hak perseorangan atas tanah.¹³

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilikinya. Selain dari itu, hak atas tanah terdapat pula dalam pasal 16 ayat 1 UUPA yaitu:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.¹⁴

Penjelasan dari Hak-hak atas tanah di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik

Hak milik atas tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut: “ Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan

¹³ *Ibid.*, hal.24

¹⁴ M.Arba, *Op. Cit.* hal. 97.

dalam Pasal 6¹⁵. Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sisi ini tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu.¹⁶

Hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam Pasal 6 UUPA tadi. Apalagi, kita menganut paham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti dari pada hak milik mempunyai fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak.

Hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain. Sekalipun sebidang tanah menjadi hak milik perseorangan, karena hak milik itu dipandang berada di atas Hak Ulayat Negara, dalam batas-batas tertentu (misalnya untuk keperluan jalan raya, bukan untuk

¹⁵ M.P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2005), hal. 129.

¹⁶ *Ibid.*

pendirian hotel, *casino* dan lain-lain), negara tetap berhak untuk menentukan tanah hak milik tersebut, sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tataguna tanah secara nasional maupun regional. Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Dasar hukum fungsi sosial tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut: “ Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹⁷ Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Badan-badan hukum tertentu.
 - c. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.¹⁸
2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dalam Pasal 28 Ayat (1) UUPA adalah: “ Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau

¹⁷ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹⁸ M.Arba., *Op. Cit.* hal. 98

peternakan”.¹⁹ Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Dalam pengertian pertanian termasuk juga perkebunan meskipun juga tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu khusus diperuntukan bagi usaha pertanian, perikanan, peternakan, tidaklah berarti bahwa orang yang mempunyai hak tidak boleh mendirikan bangunan-bangunan di atasnya. Namun, bangunan-bangunan yang berhubungan dengan usaha pertanian, perikanan dan peternakan itu boleh saja didirikan di atas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak guna bangunan atau hak pakai secara terpisah.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.²⁰ Karena Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atasnya. Berdasarkan penjelasan Pasal 35 UUPA bahwa berlainan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu, selain atas tanah yang dikuasai oleh negara, dapat diberikan atas tanah milik seseorang. Berdasarkan Pasal 8 dari penjelasan UUPA, sebagai Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan tidak memberikan wewenang untuk mengambil kekayaan

¹⁹ *Ibid.*, hal. 103

²⁰ M.P Siahaan., *Op. Cit.* hal. 139

alam yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan tersendiri.

4. Hak Pakai

Hak pakai dalam Pasal 41 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, dikatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang ini.²¹

5. Hak Sewa

Dalam Pasal 44 dan 45 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.²²

²¹ M.Arba., *Op. Cit.* hal. 116

²² *Ibid.*, hal. 123

B. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah 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.²³

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran tanah yang berwenang karena akan digunakan sebagai data.

1. Unsur-Unsur Dari Pendaftaran Tanah

1. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.
2. oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, yaitu BPN (Badan Pertanahan Nasional)
3. teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.

²³ M.P Siahaan., *Op. Cit*, hal.122

4. data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dll.
5. wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
6. tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
7. tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.²⁴

2. Asas – Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam pasal 2 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah, sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Adapun maksud dari asas-asas tersebut adalah:

1. Asas Sederhana, dimaksudkan, agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir, kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas yang mutakhir ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Asas Terbuka, bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.²⁵

²⁴ Suhadi, & Rofi Wahasisa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2008), hal.12

²⁵ *Ibid.*, hal.13-14

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA, bahwa diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, maka secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 sebagai berikut :

1. 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. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh pasal 19 UUPA.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten / Kotamadia tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.
3. Terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan. Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.²⁶

²⁶ M.Arba, *Op. Cit.* hal. 152

Menurut Sir Charles Fortescue-Brickdate menyatakan terdapat 6 (enam)

hal yang harus digabungkan dalam pendaftaran tanah tersebut, yaitu :

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas utang;
2. *Simplity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat dilakukan secara lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tanah tersebut;
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin;
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut.²⁷

1. Obyek Pendaftaran Tanah

Yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi antara lain:

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.²⁸

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh negara, namun juga dimungkinkan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Tetapi sampai sat ini belum terdapat suatu ketentuan yang mengatur mengenai tatacara pembebanan maupun pemberiannya.

²⁷ M. Yamin Lubis dan R. Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* Edisi Revisi, (Bandung: Mandar Maju, 2012), 176.

²⁸ M.Arba., *Op.Cit*, hal. 161

Maka yang merupakan obyek pendaftaran tanah adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

2. Sitem Pendaftaran Tanah

Didalam sistem pendaftaran tanah terdapat dua macam yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).²⁹ Sistem pendaftaran tanah memperlakukan, apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebankannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukumnya, hak penerimanya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT).

Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Sedangkan

²⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, 76

dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar. Akta hanya merupakan sumber datanya untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang biasa disebut “*register*” atau di Indonesia disebut buku tanah sehingga jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dicatatkan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku Tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif. Dalam sistem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah yang merupakan salinan register, yang di Indonesia Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen

3. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah.³⁰ Pasal 19 ayat (3) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

³⁰ M.Arba., *Op.Cit*, hal.159.

Dalam Penjelasan Umum Angka 1V UUPA dinyatakan “Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial-ekonomi dan kemungkinan kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya. Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggarannya di kota-kota lambat laun akan meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah negara. Atas dasar ketentuan Pasal 19 Ayat (3) UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di daerah perdesaan.

Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998, kemudian ditambahkan dengan Presiden No. 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden No.95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP

24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi.

4. Sitem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran tanah dalam suatu Negara tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yakni sistem *Torrens*, sistem negative dan sitem positif.³¹

a. Sitem Torrens

Sir Robert Richard Torrens seorang pejabat bea cukai terkesan sekali atas system pemilikan dan saham atas kapal sebagaimana yang diatur oleh *English Merchant's Shipping Act*. Ketika dia menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari provinsi South Australia, Torren mengambil inisiatif untuk memperkenalkan pendaftaran tanah yang di Australia terkenal sebagai *Real Property Act Nomor 15 Tahun 1857-1858*. Dalam detailnya sistem Torren disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing. Pelaksanaan sistem Torren, setiap pendaftaran hak atas tanah sebelum dicatat dalam buku tanah, maka terlebih dahulu dilakukan

³¹ Boedi Harsono., *Op.Cit*, hal. 80

pemeriksaan dan penyelidikan yang sangat teliti terhadap data yang disampaikan oleh pemohon.

Kelebihan sistem Torrens dibandingkan dengan sistem negatif adalah ketidakpastian diganti dengan kepastian, biaya lebih murah dan waktu yang digunakan lebih singkat, ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas, persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat mengurus sendiri setiap kepentingannya, penipuan sangat dihalangi, banyak hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.³² Dalam sistem ini sertifikat tanah merupakan alat yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut di dalamnya serta tidak dapat diganggu gugat, demikian menurut Torrens.³³

Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui asuransi (*verzekeringsponds*) yang sebelumnya dikenakan pada pemohon hak dalam pendaftaran tanah. Untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan, terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dimaksud melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan.

b. Sistem Positif

Dalam sistem positif suatu sertifikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti

³² M.Arba., *Op.cit*, hal.155

³³ *Ibid.*

hak atas tanah.³⁴ Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak bisa dibantah, kendatipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat dalam sistem ini bersifat sangat aktif, mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftar ataukah tidak menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang diisyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak. Menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberian hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar.

Kebaikan dari sistem Positif ini adalah adanya kepastian dari buku tanah, peranan aktif dari pejabatnya, mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam. Asas peralihan hak atas tanah dalam sistem ini adalah asas itikad baik. Asas itikad baik berbunyi : orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad inilah perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti . Dalam sistem ini pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem positif ini mendapatkan jaminan mutlak dengan adanya uang pengganti terhadap tanah yang sebenarnya ia haki.

Walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut adalah tidak benar. Sistem positif ini dapat memberikan

³⁴ *Ibid.*, hal.156

suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Adapun kelemahan dari sistem positif ini adalah peranan aktif pejabatnya akan memakan waktu yang lama, kemudian pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan oleh karena kepastian hukum buku tanah itu sendiri, dan wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

c. Sistem Negatif

Sistem Negatif adalah segala sesuatu yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya. Asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas “nemo plus iuris”. Dimana asas nemo plus iuris berbunyi orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.³⁵ Asas “nemo plus iuris” ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas nemo plus iuris ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.³⁶ Ciri pokok sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya.

Hak dari nama terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam

³⁵ *Ibid.*, hal.157

³⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal.118.

pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dalam sistem ini adalah Pejabatnya berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya. Kebaikan dari sistem negatif ini adalah adanya perlindungan terhadap pemegang hak sejati. Sedangkan kelemahannya dari sistem negatif ini adalah peranan pasif pejabatnya yang menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah, mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Menurut Boedi Harsono, pertanyaan yang timbul berkaitan dengan system publikasi pendaftaran tanah adalah sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan. Sejahtera mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di Kantor Pendaftaran Tanah atau didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah, jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar.³⁷

Menurut Boedi Harsono ada dua sistem publikasi Pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi positif dan publikasi negatif. Dalam sistem sistem positif, data disimpan dalam register atau buku tanah dan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.³⁸ Dalam sistem ini, orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register karena pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan pembayaran serta kemudian mendaftarkan dirinya sebagai pemegang hak dalam *register*

³⁷ Boedi Harsono., *Loc.Cit.*

³⁸ *Ibid.*

memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat dari orang yang namanya tidak terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, hal ini biasa disebut “*indefeasible tiile*”.

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus. Sehingga hukum benar-benar melakukan perlindungan terhadap orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar. Sistem publikasi negatif, yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli adalah sahnya perbuatan hukum yang dilakukan.

Asas peralihan menurut sistem ini adalah asas “*nemo plus juris*”, yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia punya sendiri. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa ialah pemegang hak sebenarnya. Sistem Publikasi yang

digunakan dalam pendaftaran tanah menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif.

Pendaftaran tanah menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2), Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sehingga sistem Pendaftaran Tanah menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 bukanlah sistem negatif yang murni. Sistem publikasi yang murni tidak akan menggunakan pendaftaran hak, juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.

Hal tersebut juga terlihat ada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

C. Konsep Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi

aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat.

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum³⁹. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.⁴⁰

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.⁴¹

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal.58

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Dosminikus Rato, *Filosafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: PT Presindo, 2010), hal. 59

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum.⁴²

Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut.

Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum.

⁴² Ibid.,

Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundangundangan yang lain. Adapun tujuan pokok dari UUPA adalah :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.
2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁴³

Kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

⁴³ Boedi harsono., *Op.Cit*, hal.219

D. Konsep Sertifikat Tanah

Dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”.⁴⁴ Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertifikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidangbidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁴⁵

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa sertifikat merupakan surat tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya ini merupakan pembuktian yang kuat, baik subjek maupun objek ilmu hak atas tanah. Selain itu juga ada istilah dikenal dengan sertifikat sementara, yaitu surat tanda bukti hak, yang terdiri dari salinan buku tanah dan gambar situasi, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴⁶

Di atas sudah disebut sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut. Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertifikat tadi, yang dikeluarkan oleh

⁴⁴ *Ibid.*, hal.500

⁴⁵ M.Yamin Lubis, *Op.Cit*, hal.203

⁴⁶ Boedi harsono, *Op.Cit*, hal 72

instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang ada dalam sertifikat.

Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegang sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain. Dengan demikian surat tanda bukti atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membatu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat. Terbitnya sertifikat, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan. Serta kepemilikan sertifikat tanah akan memunculkan beberapa konsekuensi yaitu :

1. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemilik sertifikat,
2. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh Negara,
3. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit,
4. meningkatkan pengawasan pasar tanah,
5. Melindungi tanah Negara,
6. Mengurangi sengketa tanah
7. Memfasilitasi kegiatan *rural land reform*,
8. Meningkatkan *urban planning* dan memajukan infrastruktur,
9. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas,
10. Dapat menyediakan data statistik tanah yang baik.⁴⁷

⁴⁷ M.Yamin Lubis, & A.Rahim Lubis, *Op.Cit*, hal.206

E. Efektivitas Hukum

Efektivitas dapat berarti pengukuran tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya, ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Tentu saja, jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dapat dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya.⁴⁸

Kesadaran hukum dan ketaatan hukum merupakan dua hal yang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan atau aturan hukum dalam masyarakat.⁴⁹ Menurut Krabbe bahwa,

Kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Pernyataan tersebut sudah cukup menjelaskan apa yang dimaksud dengan kesadaran hukum, tetapi akan lebih lengkap lagi jika ditambahkan unsur nilai-nilai masyarakat tentang fungsi apa yang hendaknya dijalankan oleh hukum dalam masyarakat.⁵⁰

Ketaatan hukum sendiri masih dapat dibedakan kualitasnya dalam tiga jenis, seperti yang dikemukakan oleh H.C Kelmen :

1. Ketaatan yang bersifat *compliance*, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena ia takut sanksi.

⁴⁸ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Jakarta, :Kencana Prenada Media Group, 2009, Hal .375.

⁴⁹ *Ibid.*, hal.191

⁵⁰ *Ibid.*, hal.192

2. Ketaatan yang bersifat identification, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut hubungan baiknya dengan seseorang menjadi rusak:
3. Ketaatan yang bersifat internalization, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan benar-benar karena ia merasa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai intrinsic yang dianutnya.⁵¹

Menurut Soerjono Soekanto mengemukakan empat kesadaran hukum yaitu:

- a. Pengetahuan tentang hukum
- b. Pengetahuan tentang isi hukum
- c. Sikap hukum
- d. Pola perilaku hukum.⁵²

Efektivitas perundang-undang banyak tergantung beberapa faktor, antara lain :

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan;
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut;
- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan di dalam masyarakat;
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat).⁵³

Pada umumnya, faktor yang banyak memengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari penegak hukum, baik didalam menjelaskan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut. Menurut Soerjono Soekanto bahwa masalah pokok penegakan hukum terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya, faktor-faktor

⁵¹ *Ibid.*, hal.193

⁵² *Ibid.*, hal.194

⁵³ *Ibid.*, hal.378

tersebut mempunyai arti yang netral sehingga dampak positif atau negatif terletak pada isi faktor-faktor tersebut, adalah sebagai berikut :

1. Faktor hukumnya sendiri, yang didalamnya dibatasi pada undang-undang saja;
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup;⁵⁴

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolok ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Lebih lanjut bahwa petugas penegakan hukum mencakup ruang lingkup yang sangat luas oleh karena menyangkut petugas-petugas pada strata atas, menengah dan bawah. Jelasnya adalah bahwa didalam melaksanakan tugas-tugasnya, maka petugas seyogianya harus mempunyai pedoman, antara lain, peraturan tertulis tertentu yang mencakup ruang lingkup tugas-tugasnya, ini juga bisa menjadi tolok ukur sejauh mana kualitas yang dimiliki oleh petugas penegakan hukum. Karena di dalam kehidupan bermasyarakat petugas memainkan peranan yang penting dalam berfungsinya hukum.⁵⁵

Efektivitas penegakan hukum dibutuhkan kekuatan fisik untuk menegakkan kaidah-kaidah hukum tersebut menjadi kenyataan, berdasarkan wewenang yang sah. Sanction merupakan aktualisasi dari norma hukum *threats*

⁵⁴ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011, hal. 8-9.

⁵⁵ *Ibid.*, hal.17

dan *promises*, yaitu suatu ancaman tidak akan mendapat legitimasi bila tidak faedahnya untuk dipatuhi atau ditaati. Internal *values*, merupakan penilaian pribadi menurut hati nurani dan ada hubungan dengan yang diartikan sebagai suatu sikap tingkah laku. Efektivitas penegakan hukum amat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakkan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasi kepada masyarakat dalam bentuk ketaatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah efektif.

Sanksi merupakan aktualisasi dari norma hukum yang mempunyai karakteristik sebagai ancaman atau sebagai sebuah harapan. Sanksi akan memberikan dampak positif atau negatif terhadap lingkungan sosialnya. Di samping itu, sanksi ialah merupakan penilaian pribadi seseorang yang kaitannya dengan sikap perilaku dan hati nurani yang tidak mendapatkan pengakuan atau dinilai tidak bermanfaat bila ditaati. Pengaruh hukum dan konsep tujuan, dapat dikatakan bahwa konsep pengaruh berarti sikap tindak atau perilaku yang dikaitkan dengan suatu kaidah hukum dalam kenyataan, berpengaruh positif atau efektivitasnya yang tergantung pada tujuan atau maksud suatu kaidah hukum. Suatu tujuan hukum tidak selalu identik dinyatakan dalam suatu aturan dan belum tentu menjadi alasan yang sesungguhnya dari pembuat aturan tersebut.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. sesuai dengan pendapat Suharsimi Arikunto yang menjelaskan bahwa penelitian deskriptif tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis tertentu, tetapi hanya menggambarkan “apa adanya” tentang suatu variabel, gejala atau keadaan.⁵⁶ Dengan metode deskriptif serta menggunakan pendekatan kualitatif, penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi.

B. Penentuan “Setting”

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat. Penentuan tempat peneliti dipilih karena kesesuaian dengan permasalahan yang diteliti. Kenyataan yang ada di Kecamatan Tambun Utara adalah masyarakatnya masih banyak yang belum memiliki sertifikat. Mereka hanya memiliki Akta Jual Beli, oleh sebab itu permasalahan kepemilikan surat tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara sangat sesuai dengan

⁵⁶ Suharsimi Arikunto, Manajemen Penelitian, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), hal. 10.

penelitian ini. Penelitian ini dilakukan selama empat bulan yaitu mulai dari bulan Februari sampai dengan bulan Mei 2017.

C. Langkah-langkah Penelitian

Menurut Catherine Marshall, Gretchen B. Rossman dalam buku Sugiyono, menyatakan bahwa “*the fundamental methods relied on by qualitative researches for gathering information are, participation in the setting, direct observation, in-depth interviewing, document review*”.⁵⁷ Berdasarkan pernyataan tersebut, maka dalam penelitian kualitatif ini menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi/gabungan. Langkah-langkah yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Menurut Marshall dalam buku Sugiyono, menyatakan bahwa “*through observation, the researcher learn about behavior and the meaning attached to those behavior*”. Melalui observasi, peneliti belajar tentang perilaku, dan makna dari perilaku tersebut.⁵⁸ Dalam pengumpulan data dengan observasi terdapat beberapa macam observasi, diantaranya adalah observasi partisipatif, observasi terstruktur dan tersamar, dan yang terakhir adalah observasi tak terstruktur. Dalam penelitian ini, jenis observasi yang digunakan adalah observasi partisipatif pasif. Dalam observasi ini, peneliti datang di tempat kegiatan orang yang diamati, tetapi tidak terlibat dalam kegiatan tersebut. Jadi dalam observasi penelitian ini

⁵⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 308

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 310

peneliti datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi untuk pengamatan proses pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tetapi tidak ikut terlibat didalam proses pendaftaran tanah tersebut.

Objek yang sedang diamati. Dengan observasi partisipatif, peneliti akan mendapatkan data yang lebih lengkap dan terpercaya. Objek penelitian dalam penelitian kualitatif yang diobservasi menurut Spradley dinamakan situasi sosial, yang terdiri atas tiga komponen yaitu *place* (tempat), *actor* (pelaku), dan *activities* (aktivitas).⁵⁹ Dalam pelaksanaannya yang menjadi objek tempat yang diobservasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, lalu pelakunya adalah orang-orang yang mendaftarkan tanahnya serta petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, dan aktivitas yang diamati adalah proses pendaftaran tanah yang dilakukan.

2. Wawancara

Selain observasi, dalam penelitian kualitatif ini, peneliti juga menggunakan wawancara untuk mengumpulkan data. Susan Stainback dalam buku Sugiyono menyatakan bahwa, “*interviewing provide the researcher a means to gain deeper understanding of how the participant interpret a situation or phenomenon than can be gained through observation alon*”. Jadi dengan wawancara, maka peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana

⁵⁹ Ibid., hal.314

hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.⁶⁰ Menurut Esterberg dalam buku Sugiyono menyatakan beberapa macam wawancara, yaitu wawancara terstruktur (*structured interview*), wawancara semiterstruktur (*semistruktur interview*), dan wawancara tak terstruktur (*unstructured interview*).⁶¹

Dalam pelaksanaannya, penelitian kualitatif ini menggunakan wawancara terstruktur yang dilakukan pada masyarakat kecamatan tambun utara yang memiliki tanah yang dijadikan sebagai Informan, serta Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Key Informan. Wawancara terstruktur ini, peneliti telah menyiapkan instrument peneliti berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang berkaitan dengan Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengumpulkan data, lalu mencatat, dan juga merekamnya.

3. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlaku. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (*life histories*), cerita, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film, dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode

⁶⁰ Ibid.,hal.318

⁶¹ Ibid., hal.319

observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.⁶² Dalam pelaksanaannya, penelitian kualitatif ini akan didukung oleh dokumentasi yang berupa tulisan dan gambar yang terkait dengan Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah. Selain dokumentasi berupa tulisan, dokumentasi berupa gambar akan disertakan, berupa foto-foto yang berkaitan dengan Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah.

4. Triangulasi/Gabungan

Dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Patton dalam buku Sugiyono menyatakan bahwa, melalui triangulasi “can build on the strengths of each type of data collection while minimizing the weakness in any single approach”. Dengan triangulasi akan lebih meningkatkan kekuatan data, bila dibandingkan dengan satu pendekatan.⁶³ Untuk meningkatkan kekuatan data, dalam penelitian ini akan menggunakan metode triangulasi.

Dengan cara menggabungkan semua data yang diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi yang berkaitan dengan Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah. Selain untuk

⁶² Ibid., hal.329

⁶³ Ibid., hal.330

memperkuat data, dengan menggabungkan semua hasil dari observasi, wawancara dan dokumentasi, data tersebut akan saling melengkapi sehingga hasil yang didapatkan bisa lebih komperhensif atau menyeluruh. Sedangkan sumber data dalam penelitian adalah subjek darimana data yang diperoleh.⁶⁴ Di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer, merupakan data atau informasi dari sumber pertama, biasanya disebut dengan responden. Data atau informasi diperoleh melalui pernyataan tertulis dengan menggunakan model wawancara. Data atau informasi ini dapat diperoleh dari responden, yaitu Ibu Pangesti Lukitaningsih, SH selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah, serta Bapak Toyilin, Bapak Salih, Bapak Jamaludin, Bapak Hadi Krisbiantoro, Bapak Madi, Bapak H. Rohidi, Ibu HJ. Cimiarsih, dan Bapak Darson Selaku Pemilik Tanah di Kecamatan Tambun Utara.
- b. Data Sekunder, merupakan menggunakan bahan yang bukan dari sumber pertama sebagai sarana untuk memperoleh data atau informasi untuk menjawab masalah yang diteliti yang biasanya menganut paham pendekatan kualitatif. Data yang diperoleh berupa data-data yang berhubungan dengan pertanahan.

⁶⁴ Ibid.,

D. Teknik Kalibrasi Keabsahan Data

Dalam penelitian kualitatif ini, pengujian keabsahan data meliputi sebagai berikut:

1. Member Check

Member check adalah proses pengecekan data yang diperoleh penulis kepada pemberi data. Tujuan dari member check adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh dari lapangan sesuai dengan data yang diperoleh dari informan atau pemberi data. Pada tahap ini akan dilaksanakan penelitian melalui proses observasi dan wawancara kepada pelaku secara langsung. Pelaku dalam hal ini adalah pemilik tanah di Kecamatan Tambun Utara. Apabila data yang diperoleh belum cukup, maka peneliti meminta rekomendasi yang dapat dijadikan sebagai narasumber utama dalam penelitian ini, sampai data yang diperoleh menjadi jenuh.

2. Audit Trial

Audit trial adalah proses konfirmasi data kepada yang memiliki otoritas lebih tinggi dari sumber pertama di tempat penelitian. Tujuannya adalah agar data yang didapat bisa dipercaya atau tidak. Proses audit trial ini dilakukan apabila data yang diperoleh melalui proses penelitian yang telah dilakukan terhadap masyarakat pemilik tanah, wawancara serta dokumentasi. Indikator dari tercapainya proses tersebut adalah apabila data yang peneliti perlukan sudah jenuh. Proses audit trial ini dilakukan pada Ibu Pangesti Lukitaningsih, SH. Selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah. Proses ini dilakukan untuk memverifikasi

data yang sudah jenuh serta menambahkan data, jika ada beberapa hal yang belum tersampaikan oleh masyarakat. Sehingga penelitian ini dapat menjadi lebih absah.

3. Triangulasi

Triangulasi data adalah teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data yang telah ada. Data yang didapat dari hasil observasi dicek kembali dengan data dari hasil wawancara dan juga dari hasil studi dokumenter. Apabila hasil yang didapat berbeda-beda maka penulis melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain, tujuannya adalah untuk memastikan data yang mana yang dianggap benar, atau mungkin semuanya benar, hanya sudut pandangnya yang berbeda-beda.

4. Expert Opinion

Expert opinion adalah proses konfirmasi kepada ahli. Setelah semua data dari observasi, wawancara, studi dokumenter telah didapat kemudian telah melewati tahap member check, audit trial, dan triangulasi, maka agar data dari proses penelitian lebih dipercaya atau teruji kredibilitasnya data yang telah ditemukan, kemudian dikonfirmasi kepada ahlinya. Setelah data digabungkan melalui proses triangulasi, maka langkah berikutnya adalah melakukan konfirmasi kepada para ahli. Ahli dalam penelitian ini yang dijadikan Expert Opinion adalah seorang ahli hukum yaitu Bapak Dr. Wasis Susetio, MA., MH. Adalah dosen sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta. Tujuannya adalah meminta pendapatnya mengenai Implementasi Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga data yang diperoleh menjadi lebih lengkap.

E. Teknik Analisis Data

Berikut ini disajikan bagan mengenai teknik analisis data dalam penelitian kualitatif ini.

1. Pengumpulan Data

Tahap ini meliputi aktivitas yang ada di lapangan untuk mengumpulkan dan menggali data yang relevan dengan tujuan penelitian. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan tiga teknik, yaitu: pengamatan atau observasi, wawancara, dan dokumentasi. Ketiga teknik tersebut digunakan untuk saling melengkapi sehingga diharapkan akan memperoleh data yang valid.

2. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan tertulis di lapangan dan dilakukan terus menerus yakni dengan membuat ringkasan, mengkode, dan menulis memo

3. Penyajian Data

Penyajian sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian meliputi berbagai jenis bentuk tabel dan teks naratif yang berupa catatan di lapangan. Melalui penyajian data akan memungkinkan peneliti untuk menginterpretasikan fenomena-fenomena yang terjadi di lapangan dengan teori yang relevan serta mudah dipahami.

4. Penarikan Kesimpulan

Data-data yang telah dikumpulkan, direduksi, dan disajikan dengan cara yang mudah dipahami, kemudian ditarik suatu kesimpulan berdasarkan pengamatan yang menyeluruh dari data-data tersebut.

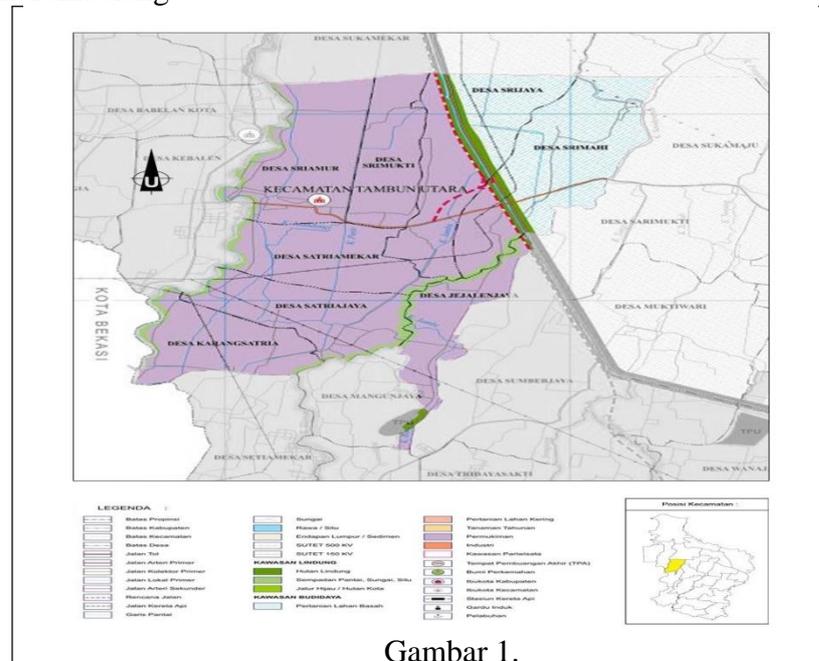
BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian

a. Profil Kecamatan Tambun Utara

Kecamatan Tambun Utara adalah sebuah kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat. Kecamatan Tambun Utara terletak dibagian utara dari wilayah Kabupaten Bekasi. Wilayah Kecamatan Tambun Utara terletak diantara Kecamatan Suka Mekar di sebelah Utara, Kecamatan Tambun Selatan di sebelah Selatan, bagian Barat berbatasan dengan Kota Bekasi dan Kecamatan Babelan, dan bagian Timur berbatasan dengan Kecamatan Tambelang.



Lokasi Kacamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi

Kecamatan Tambun Utara memiliki delapan Desa, yakni Desa Karang Satria, Desa Satria Jaya, Desa Jalen Jaya, Desa Satria Mekar, Desa Sriamur, Desa Srimukti, Desa Srijaya, serta Desa Srimahi. Kecamatan Tambun Utara pun memiliki 100 Rukun Warga (RW), dan 608 Rukun Tetangga (RT). Kecamatan Tambun Utara memiliki 47.985 Kepala Keluarga (KK) dengan jumlah penduduk sebanyak 196.453 jiwa yang terdiri dari laki-laki sebanyak 98.221 jiwa dan perempuan sebanyak 98.232 jiwa.

Tabel 1.

Desa	Luas
Karangsatria	3,78
Satria jaya	3,02
Jalenjaya	2,76
Satriamekar	4,34
Sriamur	3,64
Srimukti	3,16
Srijaya	4,08
Srimahi	4,30
Kec. Tambun Utara	29,08

Luas Wilayah Desa di Kecamatan Tambun Utara tahun 2015 (km²)

Kecamatan Tambun Utara memiliki luas wilayah 29,08 Km² atau setara dengan 2.908,5 Ha (Hektare). Wilayah yang terdapat di Kecamatan Tambun Utara sebagian besar diperuntukkan untuk lahan pertanian basah (sawah) seluas 900 Ha (Hektare), pertanian kering seluas 179,6 Ha (Hektare), serta pemukiman seluas 1.828,9 Ha (Hektare).

b. Visi dan Misi Kecamatan Tambun Utara

Visi

“Profesional dalam Pelayanan Menuju Pembangunan Berkesinambungan”

Misi

1. Meningkatkan Kualitas Kinerja Aparatur
2. Meningkatkan Pelayanan Kepada Masyarakat
3. Meningkatkan Kemampuan Masyarakat.

B. Deskripsi Informan, Key Informan, dan *Expert Opinion*

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sumber data utama dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara yang dilakukan kepada masyarakat di Kecamatan Tambun Utara yang memiliki bidang tanah. Masyarakat di Kecamatan Tambun Utara yang memiliki bidang tanah ternyata sangat banyak, maka dari itu peneliti menggunakan teknik random untuk mendapatkan informan untuk penelitian ini, akhirnya yang menjadi informan dalam penelitian ini berjumlah

delapan orang. Satu orang *key informan* untuk melengkapi data-data yang sudah didapat dari hasil wawancara dengan informan.

a. Informan

Informan yang dipilih dalam penelitian berjumlah delapan orang masyarakat Kecamatan Tambun Utara, yang dapat mewakili seluruh masyarakat Kecamatan Tambun Utara yang memiliki Bidang Tanah. Berikut adalah tabel informasi informan:

No	Nama	Usia	Alamat
1	Toyilin	47 Tahun	RT 05 RW 04 Desa Srimukti
2	Salih	67 Tahun	RT 05 RW 04 Desa Srimukti
3	Jamaluddin	50 Tahun	RT 02 RW 05 Desa Jalen Jaya
4	Hadi Krisbiantoro	41 Tahun	Taman Kintamani Blok H2 No.9 Desa Jejalan Jaya
5	Madi	53 Tahun	RT 03 RW 05 Desa Jalen Jaya
6	H.Rohidi	65 Tahun	RT 01 RW 09 Desa Jalen Jaya
7	Hj.Cimiarsih	58 Tahun	RT 05 RW 02 Desa Sriamur
8	Darson	55 Tahun	RT 04 RW 01 Desa Srimahi

Tabel 3. Data Informan

b. Key Informan

Key informan dalam penelitian ini adalah ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H beliau adalah Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

c. Expert Opinion

Expert Opinion dalam penelitian ini adalah Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., beliau adalah Dosen Hukum dan juga menjabat sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

C. Temuan Penelitian

1. Kondisi yang sebenarnya status kepemilikan tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi

Status kepemilikan tanah adalah surat-surat pertanahan yang dimiliki oleh pemilik tanah. Surat-surat tanah tersebut adalah sebagai alat bukti yang sah dan berkekuatan hukum sebagai legalitas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah tersebut. Berikut ini adalah data jumlah kepemilikan surat tanah di Kecamatan Tambun Utara :

DESA	JUMLAH BIDANG TANAH	JUMLAH PEMILIK SERTIFIKAT	JUMLAH PEMILIK AKTA JUAL BELI
KARANG SATRIA	22.312	13.388	8.924
SATRIA JAYA	3.934	678	3.256
JALEN JAYA	5.492	1.523	3.969
SATRIA MEKAR	3.548	657	2.891
SRIAMUR	5.412	517	4.895
SRIMUKTI	2.326	187	2.139
SRIJAYA	2.186	87	2.099
SRIMAHI	2.305	113	2.192
TOTAL	47.515	17.150	30.365

Tabel 4. Data Kepemilikan Surat Tanah Kecamatan Tambun Utara Tahun 2016

Dalam tabel tersebut terlihat sekali bahwa bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara baru sedikit sekali yang memiliki Sertifikat. Bidang

tanah yang memiliki Sertifikat hanya 17.150 bidang tanah dari 47.515 bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara. Bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara lebih banyak yang masih memiliki Akta Jual Beli/Akta Peralihan Hak dengan jumlah 30.365 dari 47.515 bidang tanah.

Pemilikan Sertipikat terbanyak di Kecamatan Tambun Utara yaitu Desa Karang Satria dengan jumlah pemilikan Sertipikat 13.388 bidang tanah. Desa Karang Satria memiliki jumlah kepemilikan Sertipikat terbanyak karena wilayah Desa Karang Satria saat ini lebih banyak perumahan-perumahan oleh sebab itu jumlah pemilikan sertifikat tanah menjadi lebih banyak daripada desa lain karena perumahan-perumahan tersebut menawarkan kepada pemilik rumah di perumahan tersebut akan menerima sertipikat setelah mereka melunasi rumah tersebut.

Selain dari data kepemilikan surat tanah dari Kecamatan Tambun Utara, hasil wawancara dengan seluruh informan yang berjumlah delapan orang pun yang hanya memiliki Sertipikat tanah hanya dua orang dan sisanya hanya memiliki Akta Jual Beli. Kepemilikan Akta Jual Beli ini seperti dikatakan oleh Bapak Toyilin : “Kalo surat rumah saya ini masih Akta Jual Beli, tapi bukan atas nama saya, tapi nama Istri saya”.⁶⁵ Hal ini pun sama seperti penuturan Bapak Salih “Surat rumah saya mah masih AJB, tapi bukan atas nama saya lagi udah saya rubah pake atas nama anak saya si wahyu soalnya kn saya udah tua jadi saya pindahin ke anak aja”.⁶⁶

⁶⁵ Wawancara dengan *Informan* Bapak Toyilin pada hari Senin, 10 April 2017 di Desa Srimukti

⁶⁶ Wawancara dengan *Informan* Bapak Salih pada hari Senin, 10 April 2017 di Desa Srimukti

Selain dari pernyataan dari bapak toyilin dan bapak salih pun diperkuat oleh pernyataan dari Bapak H. Rohidi yang mengatakan “Kalo masalah surat tanah sih semuanya masih pake Akta Jual Beli, belum ada uang buat bikin sertifikat”.⁶⁷

Kepemilikan Akta Jual Beli di Kabupaten Bekasi khususnya Kecamatan Tambun Utara yang masih banyak pun dibenarkan oleh Ibu Pangesti Lukitaningsih,

“Memang di Kabupaten Bekasi ini khususnya di Kecamatan Tambun Utara masih banyak sekali pemilik tanah yang hanya memiliki Akta Jual Beli dan belum mendaftarkan tanahnya untuk diterbitkan Sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang mereka miliki. Tapi dengan masih banyaknya pemilik tanah yang belum memiliki Sertipikat kami tidak diam saja, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sudah melakukan banyak program yang dapat mempermudah pembuatan Sertipikat agar semakin banyak lagi masyarakat yang membuat Sertipikat sehingga nantinya semua pemilik tanah di Kabupaten Bekasi dapat memiliki Sertipikat”.⁶⁸

Kepemilikan surat tanah adalah suatu hal yang sangat penting bagi legalitas dan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Pemilik tanah pun diminta untuk dapat mematuhi peraturan dari pemerintah mengenai pertanahan. Peraturan tersebut dibuat dan diberlakukan agar seluruh pemilik tanah mendapatkan kepastian hukum yang sah secara hukum dan diakui oleh pemerintah.

⁶⁷ Wawancara dengan *Informan* Bapak H. Rohidi pada hari Kamis, 13 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁶⁸ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

2. Pemahaman masyarakat di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi terhadap kepemilikan sertifikat tanah

Pemahaman masyarakat Kecamatan Tambun Utara mengenai sertipikat ini sudah muai paham tetapi belum memahami secara menyeluruh tentang sertifikat tanah, dan juga mereka hanya sekedar paham tetapi belum membuat sertipikat tersebut. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Salih, “Ya paham biar kalo ada apa-apa sama rumah atau tanah saya bukti punya sayanya pake sertifikat biar lebih kuat”.⁶⁹ Senada dengan Bapak Salih, Bapak Hadi Krisbiyanto pun mengatakan “Ya buat saya buat sertifikat penting biar ga ada permasalahan nantinya untuk rumah saya”.⁷⁰

Lebih dari itu Bapak H. Rohidi menambahkan bahwa “Yaa paham kan sertifikat itu selain surat tanah yang memperkuat kepemilikan tanah kita, terus juga supaya kita tertib administrasi pemerintah”.⁷¹ Sementara itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berdalih jika sudah melakukan sosialisasi untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat agar lebih memahami pentingnya sertifikat. Hal ini seperti yang dikemukakan oleh Ibu Pangesti Lukitaningsih,

“Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sudah sering melakukan sosialisasi untuk mengajak masyarakat mendaftarkan tanahnya, tetapi karena luas wilayah Kabupaten Bekasi yang luas sehingga kurang optimalnya sosialisasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Tetapi untuk menanggulangi permasalahan sosialisasi tersebut, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki situs informasi pertanahan yang lengkap yang dapat diakses oleh semua masyarakat agar

⁶⁹ Wawancara dengan *Informan* Bapak Salih pada hari Senin, 10 April 2017 di Desa Srimukti

⁷⁰ Wawancara dengan *Informan* Bapak Hadi Krisbiantoro pada hari Rabu, 12 April 2017 di Perumahan Taman Kintamani Desa Jalen Jaya

⁷¹ Wawancara dengan *Informan* Bapak H. Rohidi pada hari Kamis, 13 April 2017 di Desa Jalen Jaya

masyarakat lebih memahami sertifikat dan memahami pentingnya memiliki sertifikat sehingga selanjutnya dapat mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan”.⁷²

Meskipun pemahaman masyarakat Kecamatan Tambun Utara sudah baik dan juga mereka sudah paham bahwa memiliki sertifikat itu penting untuk mendapatkan kepastian hukum bagi tanah mereka namun, pemahaman tersebut tidak sejalan dengan kepemilikan sertifikat di Kecamatan Tambun Utara. Data pertanahan Kecamatan Tambun utara telah menunjukkan jumlah kepemilikan sertipikat di wilayah Kecamatan Tambun Utara masih sangat sedikit dan mereka hanya mempunyai Akta Jual Beli sebagai bukti kepemilikan tanah mereka.

Dari data tersebut peneliti mencari tahu penyebab masyarakat belum membuat sertipikat padahal, mereka sudah paham dengan pentingnya memiliki sertifikat. Setelah observasi dan juga melakukan wawancara kepada para informan dalam penelitian ini, akhirnya diketahui bahwa masyarakat di Kecamatan Tambun Utara belum membuat sertifikat salah satu faktornya adalah masalah biaya yang mahal dalam pembuatan sertifikat. Hal ini seperti yang dikemukakan oleh Bapak Toyilin,

“Yaa karna ga ada uangnya buat bikin sertifikat, mendingan buat nambahin biaya sehari-hari atau ga buat modal usaha uangnya daripada buat sertifikat. Lagian juga ga dijual ini tanahnya jadi ya belum penting bikin sertifikat, kecuali kalo ada program dari pemerintah baru deh saya bakal bikin sertifikat”.⁷³

⁷² Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

⁷³ Wawancara dengan *Informan* Bapak Toyilin pada hari Senin, 10 April 2017 di Desa Srimukti

Pernyataan yang sama pun dikemukakan oleh Bapak Salih, “Yaa belum ada uangnya buat bikin sertifikat, mendingan buat biaya yang lain daripada buat sertifikat”.⁷⁴ Lebih dari itu masyarakat pun menginginkan adanya pembuatan sertifikat gratis, seperti keinginan Bapak Jamaluddin “Belum ada uangnya buat bikin sertifikat, yaa saya sih berharap kalo ada program dari pemerintah yang bikin sertifikat gratis”.⁷⁵ Hal ini pun diinginkan juga oleh Bapak Madi “Yaa belum punya biayanya aja pengennya sih ada program yang gratis bikin sertifikat”.⁷⁶ Ibu Pangesti Lukitaningsih memberikan penjelasan mengenai biaya pembuatan sertifikat yang sebenarnya,

“Sebenarnya kalo untuk biaya pendaftaran sertifikat itu hanya 50.000 yang disetorkan langsung ke rekening kas Negara, tapi yang akan jadi mahal itu biasanya pada saat pengukuran bidang tanah tersebut karena setiap tanah akan berbeda biaya pengukurannya karena pengukuran bidang tanah itu ada rumus tertentu yang dilihat dari NJOP, luas tanah, dan harga satuan pengukuran”.⁷⁷

Selain dari biaya yang mahal dan masyarakat menginginkan pembuatan yang gratis pun didasarkan oleh pembuatan sertifikat yang jauh. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang lokasinya berada di Lippo Cikarang, sangatlah jauh jika ditempuh dari wilayah Kecamatan Tambun Utara. Jarak yang jauh ini pun dikeluhkan oleh masyarakat seperti pendapat dari Bapak Darson, “Alasan utamanya sih belum ada uangnya, terus ga ada waktu juga kalo harus ngurusin

⁷⁴ Wawancara dengan *Informan* Bapak Salih pada hari Senin, 10 April 2017 di Desa Srimukti

⁷⁵ Wawancara dengan *Informan* Bapak Jamaludin pada hari Rabu, 12 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁷⁶ Wawancara dengan *Informan* Bapak Madi pada hari Rabu, 12 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁷⁷ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

sertifikat ke BPN kan BPNnya jauh di cikarang jadi males aja gitu kesannya”.⁷⁸

Ibu Pangesti Lukitaningsih pun membenarkan masalah Lokasi Kantor Pertanahan yang jauh dari Kecamatan Tmbun Utara, beliau mengatakan bahwa :

“Kalo masalah jarak yang jauh untuk mendaftarkan tanah ke kantor pertanahan iya memang jauh, karena sesuai dengan peraturan pemerintah bahwa kantor pertanahan itu hanya diperbolehkan ada satu kantor di wilayah tingkat II karena pelayanan kantor pertanahan ini adalah membuat produk hukum makanya tidak bisa membuat kantor cabang lagi di tiap kecamatan atau desa, semuanya harus terpusat disatu kantor pertanahan yang berada di kabupaten/kota”.⁷⁹

3. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi

Penyelenggaraan proses pendaftaran tanah adalah bagaimana mekanisme yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan Bekasi dalam hal pendaftaran tanah, mulai dari persyaratan, biaya yang diperlukan, waktu yang dibutuhkan, serta alur proses pendaftaran tanah

Untuk proses pembuatan sertipikat, masyarakat belum memahami bagaimana proses pembuatan sertipikat harus dilakukan. Masyarakat yang sudah memiliki sertipikat biasanya melakukan pembuatan sertipikat tanah dan rumah mereka dengan cara kolektif yang dilakukan oleh pengembang perumahan. Seperti yang dikatakan Bapak Hadi Krisbiyanto,

⁷⁸ Wawancara dengan *Informan* Bapak Darson pada hari Selasa, 18 April 2017 di Desa Srimahi

⁷⁹ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

“Jadi setelah saya melakukan akad pelunasan saya langsung terima sertifikat tapi sertifikat Hak Guna Bangunan setelah itu ada kolektif atau pemutihan gitu di perumahan saya untuk jadiin ke sertifikat hak milik. Prosesnya daftar kolektif terus pemeriksaan berkas terus ada pengukuran terus beberapa bulan langsung jadi”.⁸⁰

Berbeda dengan Bapak Hadi Krisbianto, Ibu HJ.Cimiarsih mengatakan “Kalo dulu sih saya bikin sertifikat ini lewat notaris. Jadi notaris semua yang urusin”⁸¹. Sementara itu, penjelasan Ibu Pangesti Lukitaningsih adalah

“Prosesnya adalah pendaftar tanah langsung mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kabupaten bekasi dengan membawa persyaratan tadi, lalu mengisi formulir, dan menunggu antrean untuk diperiksa kelengkapan berkasnya, lalu membayar biaya pendaftaran tanah melalui Bank, setelah itu mendapat surat tanda terima penerimaan berkas nanti akan dihubungi tim pengukur jika akan dilakukan pengukuran setelah pengukuran hasil pendaftaran dan pengukuran akan di publikasikan di kecamatan dan kelurahan/desa selama 1-2 bulan untuk melihat ada sengketa atau tidak barulah setelah itu diterbitkan Sertipikat”.⁸²

Pembuatan sertipikat pun tentunya memiliki persyaratan. Persyaratan yang banyak pun biasanya dikeluhkan oleh masyarakat yang ingin membuat sertipikat. Masyarakat pun masih menduga-duga persyaratan pembuatan sertipikat, karena mereka belum pernah membuat sertipikat dan juga tidak ada sosialisasi juga mengenai persyaratan tersebut. Seperti pendapat dari Bapak Madi yang

⁸⁰ Wawancara dengan *Informan* Bapak Hadi Krisbianto pada hari Rabu, 12 April 2017 di Perumahan Taman Kintamani

⁸¹ Wawancara dengan *Informan* Ibu HJ. Cimiarsih pada hari Jumat, 14 April 2017 di Desa Sriamur

⁸² Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

mengatakan, “Syaratnya kalo ga salah sih bukti surat tanah, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK”.⁸³ Pernyataan tersebut pun diperkuat oleh Bapak H.Rohid yang mengatakan, “Syaratnya kalo ga salah sih bukti surat tanah, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK”.⁸⁴

Masyarakat yang sudah memiliki sertipikat pun berpendapat yang sama dengan yang lainnya. Seperti bapak Hadi Krisbiantoro yang mengatakan, “Syaratnya cuman Sertifikat HGB, foto copi ktp, foto copi kk”. Ibu Hj. Cimiarsih pun memperkuat pernyataan Bapak Hadi Krisbiantoro, beliau mengatakan, “Waktu itu sih saya ngasih ke notarisnya itu AJB, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK”.⁸⁵

Ibu Pangesti Lukitaningsih pun memberikan penjelasan kepada peneliti mengenai persyaratan yang sebenarnya dalam hal pendaftaran tanah atau pembuatan sertifikat tersebut. Beliau pun menjelaskan bahwa,

“Nah kalo untuk persyaratannya klo hanya balik nama sertipikat sih syaratnya hanya KK, KTP, PBB serta Akta Jual Beli tapi kalo melakukan pendaftaran tanah pertama kali memang syaratnya lebih banyak seperti KK, KTP (suami-istri), surat pernyataan mengetahui tanah tersebut dari suami dan istri, kemudian alas hak tanah tersebut atau surat-surat tanah yang dimiliki seperti girik/spop/akta jual beli, dan juga surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan/desa sampai kecamatan”.⁸⁶

⁸³ Wawancara dengan *Informan* Bapak Madi, pada hari Rabu, 12 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁸⁴ Wawancara dengan *Informan* Bapak H. Rohidi pada hari Kamis, 13 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁸⁵ Wawancara dengan *Informan* Bapak Hadi Krisbiantoro pada hari Rabu, 12 April 2017 di Perumahan Taman Kintamani

⁸⁶ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

Dalam hal waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah pun masyarakat belum mengetahui secara pasti. Masyarakat tidak mengetahui secara pasti karena yang memang berbeda-beda waktu selesai pembuatan sertifikat tersebut. Menurut Bapak Hadi, “Kalo pas dulu itu kurang lebih sih sekitar 2-3 bulan”.⁸⁷ Hal yang sama pun diungkapkan oleh Ibu HJ. Cimiarsih yang mengatakan, “Kalo pastinya saya lupa ya sekitar 2 – 3 bulanan lah”.⁸⁸ Berbeda dengan Bapak Hadi dan Ibu Hj. Cimiarsih, Bapak Madi mengatakan, “Kalo kemarin saya bikini tetangga itu sih kurang lebih sekitar 8 bulanan dah”.⁸⁹

Penjelasan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pun membenarkan bahwa waktu pembuatan sertifikat tidak bisa dipastikan waktu proses pembuatannya karena banyaknya yang membuat sertipikat. Ibu Pangesti Lukitaningsih menjelaskan bahwa,

“Sebenarnya jika dilihat dari Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2010 untuk waktu pembuatan pendaftaran tanah menjadi sertifikat hak milik adalah 30 hari sampai dengan 98 hari tergantung luas tanah tersebut, tapi kalo untuk di kantor pertanahan kabupaten bekasi akan lebih lama karena kantor pertanahan kabupaten bekasi bisa melayani sampai 400 pendaftar tanah perhari dan juga kami melayani semua wilayah kabupaten bekasi yang sangat luas makanya kami tidak bisa memastikan waktu yang tepat berapa lama waktu yang diperlukan”.⁹⁰

⁸⁷ Wawancara dengan *Informan* Bapak Hadi Krisbiantoro pada hari Rabu, 12 April 2017 di Perumahan Taman Kintamani

⁸⁸ Wawancara dengan *Informan* Ibu HJ. Cimiarsih pada hari Jumat, 14 April 2017 di Desa Sriamur

⁸⁹ Wawancara dengan *Informan* Bapak Madi, pada hari Rabu, 12 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁹⁰ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

Dalam hal biaya pembuatan sertipikat, Ibu HJ.Cimiarsih mengatakan, “Kalo biayanya dari notaris itu 4,5 juta tapi itu udah beres jadi saya tinggal terima sertifikatnya aj biar ga repot”.⁹¹ Lebih dari itu, Bapak Madi mengatakan, “Kalo biayanya kemarin habis sekitar 5-6 juta itu sekalian ngasih ke rt,rw, saksi-saksi, sampe kades sama buat orang yang ngukur tanahnya”.⁹² Bapak H.Rohidi pun menambahkan, “Kalo kata orang BPN sih biayanya agak mahal sekitar 5-8 juta soalnya kan tanah saya lumayan banyak jadi agak mahal katanya”.⁹³

Berbeda dengan yang lain, Bapak Hadi mengatakan, “Karena pas dulu itu ada program pemutihan kolektif di perumahan saya jadi biayanya cuman 25.000 tapi kalo buat sertifikatnya sih gratis tapi biasa lah mas buat biaya rt,rw terus orang kantor pertanahan sama orang yang ngukurnya jadi bayar 25.000”.⁹⁴

Pihak kantor pertanahan pun mengatakan bahwa perbedaan biaya tersebut terjadi saat pengukuran bidang tanah karena ada rumus penentuan biaya pengukuran yang dilakukan oleh seksi pengukuran tanah tetapi, untuk pendaftaran tanah seluruh pendaftar tanah sama dikenakan biaya 50.000 rupiah yang sudah ditetapkan pemerintah. Seperti pernyataan dari Ibu Pangesti Lukitaningsih yang menjelaskan bahwa,

⁹¹ Wawancara dengan *Informan* Ibu HJ. Cimiarsih pada hari Jumat, 14 April 2017 di Desa Sriamur

⁹² Wawancara dengan *Informan* Bapak Madi, pada hari Rabu, 12 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁹³ Wawancara dengan *Informan* Bapak H.Rohidi, pada hari Kamis, 13 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁹⁴ Wawancara dengan *Informan* Bapak Hadi Krisbiantoro pada hari Rabu, 12 April 2017 di Perumahan Taman Kintamani

“Sebenarnya kalo untuk biaya pendaftaran sertifikat itu hanya 50.000 yang disetorkan langsung ke rekening kas Negara, tapi yang akan jadi mahal itu biasanya pada saat pengukuran bidang tanah tersebut karena setiap tanah akan berbeda biaya pengukurannya karena pengukuran bidang tanah itu ada rumus tertentu yang dilihat dari NJOP, luas tanah, dan harga satuan pengukuran”.⁹⁵

Dalam mewujudkan implementasi PP No.24 Tahun 1997 hal yang paling utama adalah aspek-aspek yang dapat memperlancar jalannya implementasi tersebut. Aspek-aspek yang penting dalam implementasi PP No.24 Tahun 1997 adalah program-program pembuatan sertifikat yang dapat meringankan dan mempermudah dalam proses pembuatan sertifikat.

Masyarakat sebenarnya sangat membutuhkan program-program yang membuat sertipikat secara gratis. Seperti keninginan dari bapak Bapak Toyilin berikut ini, “Setau saya sih belum pernah ada, nah kalo ada program bikin sertifikat yang murah apalagi sampe gratis baru deh saya mau bikin sertifikat”.⁹⁶ Hal yang sama pun diungkapkan oleh bapak Salih, “Setau saya sih belum pernah ada program sertifikat gratis, nah kalo ada program bikin sertifikat yang murah apalagi sampe gratis baru deh saya mau bikin sertifikat terus warga-warga yang lain juga banyak yang mau bikin”.⁹⁷

Senada dengan bapak Toyilin dan Salih, bapak Jamaluddin pun menginginkan hal yang sama dengan mereka seperti berikut ini, “Belum pernah ada sih, justru saya ya ngarepin banget kalo ada program bikin sertifikat gratis

⁹⁵ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

⁹⁶ Wawancara dengan *Informan* Bapak Toyilin, pada hari Senin, 10 April 2017 di Desa Srimukti

⁹⁷ Wawancara dengan *Informan* Bapak Salih, pada hari Senin, 10 April 2017 di Desa Srimukti

gitu”. Bahkan bapak Madi sampai sering mengusulkan agar diadakan sertipikat gratis ke Kepala Desa saat Musrembang seperti yang dia katakan,

“Belom pernah ada, justru saya juga selalu ngajuin ke desa biar ada program yang gratis gitu soalnya warga juga ngarepin banget program yang gratis biar warga bisa punya sertifikat semua. Saya kan jadi ketua rw juga nah saya selalu ngajuin tuh kalo ada rapat di kantor desa, terus pengajuan di musrembang juga saya sering ngajuin buat diadain program sertifikat gratis buat warga cuman sampe sekarang belom ada tanggapan dari pemerintah”.⁹⁸

Berbeda dengan yang lain, bapak Hadi mengungkapkan bahwa justru diperumahannya sudah dua kali ada program sertipikat gratis, dia mengtakan, “Ya pernah ada program sertipikat gratis. di perumahan saya ada 2 kali program pemutihan atau kolektif gitu pertama tahun 2000 yang saya juga ikut bikin sertifikat terus yang kedua itu kalo gasalah tahun 2005 tapi itu bukan didesa cuman di perumahan saya aj di perumahan kintamani”.⁹⁹

Ibu Pangesti Lukitaningsih yang menjelaskan tentang program sertipikat gratis bahwa,

“Kantor pertanahan kabupaten bekasi telah melaksanakan program PRONA tahun 2017 sebanyak 6.000 sertipikat gratis sesuai dengan program dari pemerintah yang memberikan sertifikat gratis pada tahun 2017 sebanyak 5 juta sertipikat. Namun, memang tidak semua kecamatan dan desa dapat terbagi seluruhnya karena luasnya wilayah Kabupaten Bekasi”.¹⁰⁰

⁹⁸ Wawancara dengan *Informan* Bapak Madi, pada hari Rabu, 12 April 2017 di Desa Jalen Jaya

⁹⁹ Wawancara dengan *Informan* Bapak Hadi Krisbiantoro pada hari Rabu, 12 April 2017 di Perumahan Taman Kintamani

¹⁰⁰ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

Lebih jauh lagi, Ibu Pangesti Lukitaningsih menjelaskan mengenai program-program yang ada di kantor pertanahan kabupaten bekasi. Beliau menjelaskan bahwa,

“Kantor pertanahan kabupaten bekasi memiliki program-program yang telah ditetapkan oleh BPN RI seain itu juga kami pun memiliki program-program khusus yang dimiliki oleh kantor pertanahan kabupaten bekasi. Program tersebut diantaranya adalah Proyek Nasional Agraria (PRONA) program ini adalah program nasional untuk pembuatan sertipikat secara gratis mulai dari pendaftaran, pengukuran tanah, sampai dengan diterbitkan sertifikat, program selanjutnya adalah program layanan rakyat untuk sertifikasi tanah (LARASITA), lalu ada one day service, serta layanan sertipikat malam”.¹⁰¹

Selain menjalankan program-program tersebut, kantor pertanahan kabupaten bekasi pun mengadakan sosialisasi juga kepada masyarakat seperti yang diungkapkan oleh ibu Pangesti Lukitaningsih berikut ini,

“Kami sudah sering melakukan sosialisasi di seluruh kecamatan di kabupaten bekasi, sosialisasi tersebut biasanya dihadiri oleh perangkat desa, pengurus RW, pengurus RT serta tokoh masyarakat. Dalam sosialisasi tersebut kami memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya memiliki sertifikat, selain itu memberikan informasi tentang biaya, syarat, serta proses dalam pembuatan sertifikat”.¹⁰²

Dalam hal implementasi, terdapat perubahan bagi pendaftaran tanah beliau menambahkan, “Perubahannya prosesnya lebih cepat, persyaratannya lebih mudah, biaya lebih murah, dan yang paling penting adalah setelah adanya PP No.24 Tahun 1997 diberikan Sertipikat Tanah sebagai bukti kepemilikan tanah dan mendapat kepastian hukum bagi pemilik tanah yang diakui oleh Negara”.¹⁰³

¹⁰¹ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

¹⁰² Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

¹⁰³ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

Sementara itu, penerapan di kantor pertanahan kabupaten bekasi adalah sesuai dengan aturan yang berlaku seperti yang dijelaskan oleh ibu Pangesti Lukitaningsih berikut ini,

“Untuk implementasi di kantor pertanahan kabupaten bekasi semuanya dilakukan sesuai aturan pertanahan yang berlaku mulai dari UUD 1945, UU No.5 Tahun 1960, PP No.24 Tahun 1997, sampai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional serta memperhatikan petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan dari kantor pusat BPN RI dan kantor wilayah pertanahan Jawa Barat”.¹⁰⁴

Kantor pertanahan kabupaten bekasi pun memiliki kendala saat melakukan implementai PP No.24 Tahun 1997. Kendala tersebut disampaikan oleh ibu Pangesti Lukitaningsih berikut ini,

“Kendala kami di kantor pertanahan kabupaten bekasi adalah sumber daya manusia yang sangat kurang karna wilayah pelayanan kami yang sangat luas dikabupaten bekasi maka dibutuhkan SDM yang banyak untuk melayani pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten bekasi. Selain itu, kendala kami adalah masalah anggaran yang diberikan pemerintah pusat, karena program-program yang dijalankan di kantor pertanahan kabupaten bekasi dibiayai oleh anggaran pemerintah pusat maka kami pun sangat bergantung sekali kepada dana dari pemerintah pusat. Dan kendala terakhir adalah masalah jaringan internet, karena semua database dan pelayanan harus terintegrasi dengan BPN RI maka jaringan dan server internet menjadi kebutuhan kami, selain itu BPN pun melakukan integrasi dengan server kementerian dalam negeri untuk data pendaftar tanah yang sesuai e-ktip, selain itu juga BPN integrasi dengan kementerian keuangan untuk mengkonfirmasi pendaftar tanah sudah melakukan pembayaran pendaftaran tanah atau belum. Makanya koneksi internet sangat dibutuhkan untuk kami kalo terjadi masalah dengan jaringan internet terpaksa kami harus melakukannya secara manual kembali”.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

¹⁰⁵ Wawancara dengan *Key informan* Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada hari Rabu, 10 Mei 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

D. Pembahasan (Kajian Teoritik)

1. Kondisi yang sebenarnya status kepemilikan tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi

Dari berbagai temuan yang ada di Kecamatan Tambun Utara dalam hal Implementasi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terlihat sekali jika implementasi peraturan tersebut belum berjalan sesuai dengan tujuan dibentuknya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yaitu 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.

Tujuan Pendaftaran tanah yang kedua adalah 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, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kenyataan yang ditemui di Kecamatan Tambun Utara adalah Kepemilikan surat tanah di sana yang banyak dimiliki oleh pemilik tanah adalah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli yang ada di Kecamatan Tambun Utara adalah 30.365 dari 47.515 bidang tanah sementara yang memiliki Sertipikat hanya 17.150 bidang tanah dari 47.515 bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara.

Akta Jual Beli, memang dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah. Namun, Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut belum dapat menjadi pembuktian yang kuat untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah. Seperti yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta Jual Beli tersebut kemudian dapat menjadi dasar dan juga salah satu persyaratan untuk mendaftarkan tanah ke kantor pertanahan yang selanjutnya akan diterbitkan Sertipikat tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Sertipikat lah surat tanah yang diakui secara hukum untuk membuktikan kepemilikan tanah tersebut.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Hal ini diperkuat oleh Menurut Ali Achmad Chomzah yang menyatakan bahwa, sertifikat merupakan surat tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya ini merupakan pembuktian yang kuat, baik subjek

maupun objek ilmu hak atas tanah. Selain itu juga ada istilah dikenal dengan sertifikat sementara, yaitu surat tanda bukti hak, yang terdiri dari salinan buku tanah dan gambar situasi, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang ada dalam sertifikat. Hal ini diperkuat dengan oleh Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

2. Pemahaman masyarakat di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi terhadap kepemilikan sertifikat tanah

Dalam hal pemahaman masyarakat Kecamatan Tambun Utara mengenai sertipikat ini sudah mulai paham tetapi belum memahami secara menyeluruh tentang sertifikat tanah. Mereka hanya sekedar paham tetapi belum membuat sertipikat tersebut. Masyarakat belum seluruhnya paham mengenai sertipikat mulai dari persyaratan, biaya, prosedur, waktu proses pembuatan. Mereka tidak

memahami menyeluruh tentang hal tersebut karena kantor pertanahan tidak melakukan sosialisasi dalam hal memberikan informasi tentang pendaftaran tanah.

Kantor Pertanahan telah melakukan sosialisasi kepada masyarakat diseluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Bekasi. Sosialisasi tersebut dilakukan di Kantor Kecamatan yang mengundang kepala desa, ketua RW/RT dan tokoh masyarakat. Sosialisasi yang dilakukan pihak Badan Pertanahan Nasional harus menyampaikan hal-hal yang bersifat hati-hati, menyesuaikan dengan wilayah setempat, khususnya menyangkut tentang status tanah. Selain itu, tujuan pendaftaran tanah bukan sekedar menerbitkan bukti pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu sendiri bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang haknya.

Menurut Sir Charles Fortescue-Brickdate menyatakan terdapat 6 (enam) hal yang harus digabungkan dalam pendaftaran tanah tersebut, yaitu :

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas utang;
2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat dilakukan secara lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tanah tersebut;
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin;
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut.¹⁰⁶

Serta diperkuat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan asas dan tujuan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut :

¹⁰⁶ M. Yamin Lubis dan R. Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), 176.

Pasal 3, Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam pasal 4 :

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar.

Menurut Krabbe bahwa, Kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Pernyataan tersebut sudah cukup menjelaskan apa yang dimaksud dengan kesadaran hukum, tetapi akan lebih lengkap lagi jika ditambahkan unsur nilai-nilai masyarakat tentang fungsi apa yang hendaknya dijalankan oleh hukum dalam masyarakat.

Ketaatan hukum sendiri masih dapat dibedakan kualitasnya dalam tiga jenis, seperti yang dikemukakan oleh H.C Kelmen :

1. Ketaatan yang bersifat compliance, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena ia takut sanksi.
2. Ketaatan yang bersifat identification, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut hubungan baiknya dengan seseorang menjai rusak.
3. Ketaatan yang bersifat internalization, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan benar-benar karena ia merasa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai intrinsic yang dianutnya.

Diperkuat oleh Wasis, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bertujuan untuk meningkatkan kepemilikan Sertipikat. Untuk itu, perlu diadakan edukasi mengenai pentingnya memiliki sertipikat. Karena, masyarakat masih banyak yang berfikiran bahwa jika sudah memiliki

surat tanah maka tanah itu adalah kepemilikan mereka. Masyarakat pun perlu di edukasi oleh kantor pertanahan keuntungan mereka jika memiliki sertipikat.¹⁰⁷

Sosialisasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi masih sangat kurang menjelaskan secara keseluruhan mengenai pendaftaran tanah dan pentingnya memiliki sertipikat akibatnya masyarakat Kecamatan Tambun Utara belum banyak yang mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan. Jika sosialisasi dilakukan berjalan dengan baik dan masyarakat sudah mengerti maka hasilnya adalah masyarakat akan mendaftarkan tanah mereka ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

3. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi

Terkait dengan Penyelenggaraan proses pendaftaran tanah adalah bagaimana mekanisme yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan Bekasi dalam hal pendaftaran tanah, mulai dari persyaratan, biaya yang diperlukan, waktu yang dibutuhkan, serta alur proses pendaftaran tanah, masyarakat di Kecamatan Tambun Utara tidak mengetahui secara pasti mengenai proses pendaftaran tanah yang sebenarnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Akhirnya mereka tidak mendaftarkan tanahnya untuk diterbitkan sertipikat. Hal yang paling utama pemilik tanah di Kecamatan Tambun Utara belum mendaftarkan tanahnya

¹⁰⁷ Wawancara dengan Expert Opinion Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul pada Rabu, 5 Juli 2017 di Ruang Dekanat Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

adalah masalah biaya yang sangat mahal untuk membuat sertipikat. Biaya pembuatan sertipikat yang mahal tersebutlah yang menjadi kendala mereka membuat sertipikat.

Hal ini sangat tidak sesuai dengan yang dikemukakan Pendaftaran tanah harus terjangkau pun diperkuat Sir Charles Fortescue-Brickdate menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu harus,

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas utang;
2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat dilakukan secara lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tanah tersebut;
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin;
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut.

Pendapat tersebut pun diperkuat asas pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 bahwa Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi mengatakan bahwa biaya yang dikeluarkan sampai berjuta-juta tersebut jika mereka mengurus tanahnya ke notaris/PPAT. PPAT tidak dibayar oleh pemerintah tetapi penghasilan mereka dari pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah oleh karena

itu jika pemilik tanah mendaftarkan tanah melalui PPAT biayanya menjadi mahal karna pemilik tanah membayar jasa dari PPAT tersebut. Tetapi, jika pemilik tanah mendaftarkan tanahnya sendiri maka biayanya murah.

Biaya pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah Rp.50.000 perbidang tanah. Sementara untuk biaya pengukuran tanah pun disesuaikan dengan luas tanah, nilai jual objek pajak (NJOP), serta nilai harga satuan baku khusus pengadaan peralatan pengukuran yang dirumuskan dan dihitung oleh seksi pengukuran

Kemudian dalam hal jarak tempat pendaftaran tanah yang sangat jauh pun mengakibatkan pemilik tanah di Kecamatan Tambun Utara menjadi susah untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini pun diperkuat oleh kantor pertanahan yang menyadari bahwa lokasi kantor pertanahan yang jauh menjadi penyebab masyarakat menjadi sulit untuk mendaftarkan tanahnya. Terlebih lagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi hanya memiliki satu kantor yang mengurus pendaftaran tanah seluruh Kabupaten Bekasi yang begitu luas.

Kantor Pertanahan tidak bisa membuka kantor di setiap kecamatan karena, kantor pertanahan mengurus bidang pertanahan yang berhubungan dengan administrasi Negara dan juga legalitas hukum maka untuk tempat pendaftaran pertanahan hanya memiliki satu kantor di Kabupaten/Kota. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 terdapat dalam pasal 1, Kantor

Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Hal ini diperkuat oleh Wasis, Memang faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi implementasi dari peraturan tersebut. Faktor tersebut sangat mempengaruhi masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Faktor yang pertama adalah faktor pemahaman masyarakat dulu yang harus dibangun agar masyarakat sadar tentang pentingnya sertipikat tersebut. Untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat maka perlu lah dilakukan sosialisasi. Faktor selanjutnya adalah mengenai biaya nah biaya ini pun harus dibuat semurah mungkin agar masyarakat mau untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian dalam hal jarak pun menjadi kendala karena, masyarakat malah mengurus apapun jika jaraknya jauh. Nah makanya kantor pertanahan harus menyiapkan sarana dan prasarana untuk melakukan *jemput bola* kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak perlu lagi jauh-jauh untuk membuat sertipikat.¹⁰⁸

Proses pendaftaran tanah dari awal hingga diterbitkannya sertipikat membutuhkan waktu yang lama selain itu persyaratan yang banyak pun menghambat pemilik tanah untuk membuat sertipikat. Untuk waktu proses pembuatan sertipikat yang hingga berbulan-bulan dikarenakan yang mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sangat banyak dan juga pegawai yang kurang mengakibatkan waktu pembuatan sertipikat menjadi berbulan-bulan.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Expert Opinion Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul pada Rabu, 5 Juli 2017 di Ruang Dekanat Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

Hal ini tidak sesuai dengan Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 yang menyebutkan bahwa waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah adalah 38 hari.

Dalam melakukan Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 serta mengajak pemilik tanah dapat mendaftarkan tanahnya untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi mempunyai program-program pertanahan. Program-program tersebut diantaranya, Proyek Nasional Agraria (PRONA) program ini adalah program nasional untuk pembuatan sertipikat secara gratis mulai dari pendaftaran, pengukuran tanah, sampai dengan diterbitkan sertifikat.

Program selanjutnya adalah program layanan rakyat untuk sertipikasi tanah (LARASITA), lalu ada one day service, serta layanan sertipikat malam. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pun telah melaksanakan program PRONA tahun 2017 sebanyak 6.000 sertipikat gratis sesuai dengan program dari pemerintah yang memberikan sertifikat gratis pada tahun 2017 sebanyak 5 juta sertipikat. Namun, memang tidak semua kecamatan dan desa dapat terbagi seluruhnya karena luasnya wilayah Kabupaten Bekasi.

Wasis berpendapat, Kalo dilihat dari segi peraturan memang tidak sesuai apa yang terdapat didalam peraturan dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan. Sebenarnya bagus pemerintah menetapkan waktu seperti itu untuk mempercepat pembuatan sertipikat. Memang idealnya harus secepat itu, tapi saat ini masih sulit sekali untuk mencapai waktu sesuai dengan peraturan tersebut. Maka dari itu,

pemerintah dalam hal ini BPN harus bisa menyiapkan segala sarana dan prasarana untuk mendukung pembuatan tersebut agar waktu yang ditetapkan pun dapat terlaksana dengan baik. Pemerintah tahun 2017 ini mengadakan PRONA untuk penerbitan 5 juta Sertipikat diseluruh Indonesia. Program seperti ini lah yang harus terus diadakan oleh pemerintah serta dengan program tersebut masyarakat pun dapat memanfaatkannya untuk mendaftarkan tanah mereka.¹⁰⁹

Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dalam pelaksanaan Implementasi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah sumber daya manusia yang sangat kurang karna wilayah pelayanan kami yang sangat luas dikabupaten bekasi maka dibutuhkan SDM yang banyak untuk melayani pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten bekasi.

Selain itu, kendala kami adalah masalah anggaran yang diberikan pemerintah pusat, karena program-program yang dijalankan di kantor pertanahan kabupaten bekasi dibiayai oleh anggaran pemerintah pusat maka kami pun sangat bergantung sekali kepada APBN. Kendala terakhir adalah masalah jaringan internet, karena semua database dan pelayanan harus terintegrasi dengan BPN RI maka jaringan dan server internet menjadi kebutuhan kami, selain itu BPN pun melakukan integrasi dengan server kementerian dalam negeri untuk data pendaftar tanah yang sesuai E-KTP, selain itu juga BPN integrasi dengan kementerian keuangan untuk mengkonfirmasi pendaftar tanah sudah melakukan pembayaran pendaftaran tanah atau belum. Maka dari itu, koneksi internet sangat dibutuhkan

¹⁰⁹ Wawancara dengan Expert Opinion Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul pada Rabu, 5 Juli 2017 di Ruang Dekanat Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

untuk kami kalo terjadi masalah dengan jaringan internet terpaksa kami harus melakukannya secara manual kembali.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa masalah pokok penegakan hukum terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya, faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral sehingga dampak positif atau negatif terletak pada isi faktor-faktor tersebut, adalah sebagai berikut :

1. Faktor hukumnya sendiri, yang didalamnya dibatasi pada undang-undang saja;
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup;

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolok ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Lebih lanjut bahwa petugas penegakan hukum mencakup ruang lingkup yang sangat luas oleh karena menyangkut petugas-petugas pada strata atas, menengah dan bawah. Jelasnya adalah bahwa didalam melaksanakan tugas-tugasnya, maka petugas seyogianya harus mempunyai pedoman, antara lain, peraturan tertulis tertentu yang mencakup ruang lingkup

tugas-tugasnya, ini juga bisa menjadi tolok ukur sejauh mana kualitas yang dimiliki oleh petugas penegakan hukum. Karena di dalam kehidupan bermasyarakat petugas memainkan peranan yang penting dalam berfungsinya hukum.

Efektivitas penegakan hukum dibutuhkan kekuatan fisik untuk menegakkan kaidah-kaidah hukum tersebut menjadi kenyataan, berdasarkan wewenang yang sah. Sanction merupakan aktualisasi dari norma hukum threats dan promises, yaitu suatu ancaman tidak akan mendapat legitimasi bila tidak faedahnya untuk dipatuhi atau ditaati. Internal values, merupakan penilaian pribadi menurut hati nurani dan ada hubungan dengan yang diartikan sebagai suatu sikap tingkah laku. Efektivitas penegakan hukum amat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakkan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasi kepada masyarakat dalam bentuk ketaatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah efektif.

Sanksi merupakan aktualisasi dari norma hukum yang mempunyai karakteristik sebagai ancaman atau sebagai sebuah harapan. Sanksi akan memberikan dampak positif atau negatif terhadap lingkungan sosialnya. Di samping itu, sanksi ialah merupakan penilaian pribadi seseorang yang kaitannya dengan sikap perilaku dan hati nurani yang tidak mendapatkan pengakuan atau dinilai tidak bermanfaat bila ditaati. Pengaruh hukum dan konsep tujuan, dapat dikatakan bahwa konsep pengaruh berarti sikap tindak atau perilaku yang dikaitkan dengan suatu kaidah hukum dalam kenyataan, berpengaruh positif atau

efektivitasnya yang tergantung pada tujuan atau maksud suatu kaidah hukum. Suatu tujuan hukum tidak selalu identik dinyatakan dalam suatu aturan dan belum tentu menjadi alasan yang sesungguhnya dari pembuat aturan tersebut.

Hal ini pun diperkuat dengan pernyataan Wasis yang berpendapat, Jika dari sisi program dapat dikatakan bahwa program-program tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Jika dilihat dari sisi isi peraturan, peraturan memang dibuat seideal mungkin. Pemerintah membuat sebuah peraturan pun harus bisa mengukur apakah peraturan yang dibuat tersebut sudah sesuai dengan kondisi masyarakat secara keseluruhan. Peraturan pun wajib melihat aspek sosiologisnya serta dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus ada kesiapan anggaran, sarana, prasarana serta SDM agar peraturan ini dapat di implementasikan dengan baik.¹¹⁰

Wasis pun menambahkan, Jika dilihat dari hasil pelaksanaannya dilapangan, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah belum berjalan maksimal. Lebih baik peraturan ini direvisi agar lebih sesuai dengan keadaan masyarakat yang sebenarnya atau dibuat penggolongan proses pendaftaran tanah di perkotaan seperti apa dan di pedesaan atau dipelosok seperti apa, jangan terpaku terus dengan keadaan masyarakat di perkotaan.¹¹¹

¹¹⁰ Wawancara dengan Expert Opinion Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul pada Rabu, 5 Juli 2017 di Ruang Dekanat Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

¹¹¹ Wawancara dengan Expert Opinion Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul pada Rabu, 5 Juli 2017 di Ruang Dekanat Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

E. Keterbatasan Penelitian

Dalam penelitian ini tentulah memiliki keterbatasan. Adapun keterbatasan dalam penelitian ini adalah:

1. Keterbatasan Instrumen

Instrumen yang dibuat tentulah memiliki banyak kekurangan, sehingga berdampak kepada hasil penelitian yang dihasilkan. Keterbatasan instrumen juga dilandasi kepada kurangnya literatur yang mendorong penelitian kurang maksimal.

2. Keterbatasan Waktu

Waktu penelitian yang terbatas mengakibatkan proses pengumpulan data juga kurang maksimal.

3. Keterbatasan Sumber Informasi

Dalam penelitian ini juga memiliki keterbatasan dalam hal informan, dan key informan, sulitnya menemukan informan dan key informan dikarenakan aktivitas yang begitu padat sehingga waktu untuk mengumpulkan data menjadi kurang.

4. Keterbatasan Literatur

Buku sumber dalam penelitian ini sangat terbatas, sekalipun ada buku yang digunakan adalah buku-buku yang sudah lama tidak diperbaharui dalam hal percetakannya. Sehingga peneliti harus mencari sumber-sumber diberbagai macam tempat.

BAB V

KESIMPULAN, DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dengan menggunakan metode observasi dan wawancara serta hasil penelitian yang telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya, bahwa kesimpulan Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi Adalah sebagai berikut:

1. Kepemilikan surat tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi masih sangat banyak yang memiliki Akta Jual Beli daripada Sertipikat. Hal ini berarti Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berjalan dengan baik dan sesuai harapan. Padahal, Sertipikat merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum mempunyai hak atas suatu bidang tanah.
2. Pemahaman masyarakat yang mengetahui pentingnya sertipikat tetapi tidak membuat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya untuk dijadikan sertipikat. Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi hal tersebut yaitu : Tidak adanya sosialisasi mengenai sertipikat, biaya yang sangat mahal, persyaratannya cukup banyak, waktu pembuatan yang lama, serta lokasi

3. Kantor pertanahan yang jauh merupakan faktor mereka tidak mendaftarkan tanah mereka, hal ini yang menyebabkan Implementasi Peraturan No 24 Tahun 1997 tidak berjalan dengan baik. Proses pendaftaran tanah yang begitu panjang mulai dari mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan, lalu setelah itu dilakukan pengukuran, selanjutnya dilakukan publikasi di kecamatan dan juga desa, barulah setelah itu diterbitkan sertipikat. Proses yang begitu panjang mengakibatkan waktu untuk proses pendaftaran tanah menjadi lama hingga berbulan-bulan. Program-program dalam pendaftaran tanah yang diberikan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sangat bergantung sekali dengan APBN yang diberikan. Selain itu, masih terdapat banyak kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yaitu, anggaran biaya, pegawai yang kurang, sistem komputerisasi yang sering terganggu akibat koneksi jaringan internet sehingga Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi belum optimal dilaksanakan

B. Saran

Dari berbagai temuan penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Perlunya meningkatkan kegiatan penyuluhan sosialisasi pentingnya mendaftarkan tanah di Kabupaten Bekasi agar tingkat kesadaran dan

ketaatan hukum warga masyarakat untuk mendaftarkan tanah merata di seluruh wilayah Kabupaten Bekasi.

2. Pemerintah sebaiknya menyiapkan sarana dan prasarana serta sumber daya manusia yang baik agar proses pendaftaran tanah dapat berjalan dengan baik dan lancar sehingga, proses pembuatan sertipikat bisa lebih cepat.
3. Pemerintah sebaiknya menyiapkan dana anggaran yang cukup besar bagi Badan Pertanahan Nasional, untuk mengurangi biaya-biaya pendaftaran tanah yang ditanggung oleh masyarakat, sehingga masyarakat yang kurang mampu pun juga dapat mendaftarkan tanah tanpa terkendala masalah biaya.
4. Memperketat kinerja Pegawai di Kantor Pertanahan dan memberikan informasi langsung kepada masyarakat untuk menghindari adanya calo-calo yang tidak bertanggung jawab, serta menghindari berkembangnya mafia tanah yang dapat merugikan semua pihak dan meningkatkan mutu kualitas pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, salah satunya dengan menggunakan teknologi yang canggih untuk dapat mempermudah memberi informasi dan melayani masyarakat dengan cepat dan mudah, tanpa harus ada lagi kesan yang berbelit-belit.
5. Masyarakat pun diminta berperan aktif dan juga segera mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, agar kepemilikan sertipikat bisa dimiliki oleh seluruh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum (legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Jakarta, :Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Amiruddin, dan Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Arikunto, Suharsimi. *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Lubis, M.Yamin & A.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Nuraini, dkk. *Profil Penduduk Indonesia Hasil SUPAS 2015*. Jakarta: Badan Pusat Statistik, 2016.
- Rato, Dosminikus. *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: PT Presindo, 2010.
- Siahaan P. Marihot. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktik) Edisi Revisi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, 2008.
- Sugiyono. *Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2014.
- Suhadi, & Rofi Wahasisa. *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*. Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Internet

BPN RI, *Data Bidang Tanah Bersertifikat*, www.bpn.go.id, diakses pada 8 Desember 2016 pukul 14:25 WIB.

Mikael Nirman, *Jutaan Bidang Tanah di Kabupaten Bekasi belum bersertifikat*, www.beritasatu.com, diakses pada 8 Desember 2016 pukul 14:05 WIB.

BPN RI, *Data transaksi jual beli tanah nasional*, www.bpn.go.id, diakses pada 8 Desember 2016 pukul 14:00 WIB.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1

Kisi-Kisi Instrumen Penelitian

NO.	DIMENSI	ASPEK	INDIKATOR	METODE
1	Kepemilikan Tanah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bidang Tanah 2. Surat Tanah 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jumlah Bidang Tanah 2. Jumlah Kepemilikan Surat Tanah 	<p>Dokumen</p> <p>Wawancara</p>
2	Pemahaman Masyarakat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemahaman Masyarakat 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat Pemahaman Masyarakat terhadap Sertipikat 2. Faktor-faktor Pemahaman Masyarakat 	<p>Observasi</p> <p>Wawancara</p>
3	Pendaftaran Tanah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Persyaratan 2. Biaya 3. Waktu 4. Prosedur 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Persyaratan yang diperlukan untuk pendaftaran tanah 2. Biaya yang diperlukan untuk pendaftaran tanah 3. Waktu yang diperlukan untuk pendaftaran tanah 4. Prosedur pendaftaran tanah 	<p>Observasi</p> <p>Dokumentasi</p> <p>Wawancara</p>
4	Implementasi PP No.24 Tahun 1997	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendaftaran Tanah 2. Kepemilikan Sertipikat Tanah 3. Kepastian Hukum 4. Faktor Implementasi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jumlah Pendaftaran Tanah 2. Jumlah Kepemilikan Sertipikat Tanah 3. Kepastian Hukum Sertipikat Tanah 4. Program Kantor Pertanahan 5. Kendala Kantor Pertanahan 	<p>Observasi</p> <p>Dokumentasi</p> <p>Wawancara</p>

Lampiran 2

Pedoman Observasi Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Petunjuk:

Berikan tanda (√) pada kolom yang sesuai!

Pengamatan terhadap Proses Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

NO	ASPEK PENGAMATAN	YA	TIDAK	KETERANGAN
1	Terdapat pemberitahuan tentang syarat pendaftaran tanah			
2	Terdapat pemberitahuan tentang tata cara/ alur proses pendaftaran tanah			
3	Terdapat pemberitahuan tentang biaya pendaftaran tanah			
4	Terdapat meja informasi untuk membantu masyarakat yang kesulitan untuk proses pendaftaran tanah			
5	Petugas BPN mengarahkan masyarakat yang mendaftar tanah			
6	Petugas BPN melakukan layanan pendaftaran tanah dengan ramah			
7	Petugas BPN melakukan layanan pendaftaran tanah dengan cepat			

Lampiran 3

PEDOMAN WAWANCARA *INFORMAN*

Hari, Tanggal :
Nama Informan :
Umur :
Alamat :

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
2. Berapa luas tanah tersebut ?
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?
10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?
11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?
12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?
13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?
14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?
15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?

Lampiran 4

PEDOMAN WAWANCARA *KEY INFORMAN*

Hari, Tanggal :

Nama Key Informan :

Jabatan :

1. Bagaimana pendapat anda tentang hal tersebut ?
2. Bagaimanakah sebenarnya pengaturan tentang batas tanah tersebut ?
3. Bagaimana cara kantor pertanahan memberikan pemahaman tentang sertifikat ?
4. Bagaimanakah sebenarnya biaya yang diperlukan untuk membuat sertifikat ?
5. Berapakah waktu yang diperlukan dalam pembuatan sertifikat ?
6. Wawancara dilapangan pun menyatakan bahwa warga susah untuk mengurus sertifikat karena jarak bpn jauh, prosesnya lama persyaratannya banyak dan membingungkan. Bagaimanakah proses serta persyaratan yang sebenarnya jika ingin mendaftarkan tanah ?
7. Bagaimanakah sebenarnya tujuan serta manfaat kita mendaftarkan tanah ? Bagaimanakah fungsi, tujuan serta manfaat dari sertifikat ?
8. Untuk mengajak pemilik tanah untuk membuat sertifikat, apakah yang sudah dilakukan Kantor Pertanahan Kab. Bekasi ?
9. Program dan kemudahan apasajakah yang telah diberikan kantor pertanahan Kab. Bekasi untuk mempermudah proses pembuatan sertifikat ?
10. Setelah adanya PP No.24 Tahun 1997, apakah ada perubahan dalam proses pendaftaran tanah sampai dengan terbitnya sertifikat ?
11. Bagaimanakah implementasi yang dilakukan kantor pertanahan Kab. Bekasi setelah adanya PP No.24 Tahun 1997 ?
12. Apa sajakah kendala yang dihadapi kantor pertanahan kabupaten bekasi dalam melaksanakan PP No.24 Tahun 1997 ?

Lampiran 5

Pedoman Wawancara Expert Opinion

Hari/Tanggal :

Lokasi :

Nama :

Profesi :

1. Apakah dengan bukti surat kepemilikan yang dimiliki masyarakat Tambun Utara saat ini sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?
2. Apakah faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?
3. Apakah Proses pendaftaran tanah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ?
4. Apakah Implementasi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di Kecamatan Tambun Utara dapat dikatakan berhasil ?

No.	Temuan Penelitian	Pendapat Ahli	Keterangan
1.	<p>Bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara baru sedikit sekali yang memiliki Sertifikat. Bidang tanah yang memiliki Sertifikat hanya 17.150 bidang tanah dari 47.515 bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara. Bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara lebih banyak yang masih memiliki Akta Jual Beli/Akta Peralihan Hak dengan jumlah 30.365 dari 47.515 bidang tanah.</p>		
2	<p>Masyarakat memahami pentingnya sertipikat belum memahami secara meyeuruh. Selain kurangnya pemahaman, masyarakat belum mendaftarkan tanah karena beberapa faktor. Faktor yang pertama masyarakat belum mendaftarkan tanah adalah faktor biaya. Biaya pembuatan sertipikat yang sampai berjuta-juta yang sangat memberatkan masyarkat. Faktor selanjutnya adalah proses dan persyaratan yang sulit membuat masyarakat belum mendaftarkan tanahnya. Dan faktor terakhir adalah jarak untuk mendaftarkan tanah yang harus ke kantor pertanahan yang begitu jauh dari tambun utara maka semakin mempersulit masyarakat.</p>		
3	<p>Waktu yang diperlukan untuk membuat sertipikat pun sangat lama sampai berbulan-bulan. Padahal kalo dilihat dari peraturan waktu yang dibutuhkan untuk membuat sertipikat harus cepat. Namun kenyataan dilapangan tidak ada kejelasan yang pasti mengenai</p>		

	<p>waktu pembuatan seripikat.</p> <p>Persyaratan pembuatan seripikat pun menjadikan masyarakat tidak mau membuat sertipikat.</p> <p>Serta biaya pendaftaran tanah pun hingga berjuta –juta. Tidak ada kejelasan juga mengenai berapakah biaya yang dibutuhkan membuat sertipikat.</p>		
4	<p>Kantor pertanahan kabupaten bekasi telah melaksanakan program PRONA tahun 2017 sebanyak 6.000 sertipikat gratis sesuai dengan program dari pemerintah yang memberikan sertifikat gratis pada tahun 2017 sebanyak 5 juta sertipikat. Namun, memang tidak semua kecamatan dan desa dapat terbagi seluruhnya karena luasnya wilayah Kabupaten Bekasi.</p> <p>Kantor pertanahan kabupaten bekasi memiliki program-program yang telah ditetapkan oleh BPN RI seain itu juga kami pun memiliki program-program khusus yang dimiliki oleh kantor pertanahan kabupaten bekasi. Program tersebut diantaranya adalah Proyek Nasional Agraria (PRONA) program ini adalah program nasional untuk pembuatan sertipikat secara gratis mulai dari pendaftaran, pengukuran tanah, sampai dengan diterbitkan sertifikat, program selanjutnya adalah program layanan rakyat untuk sertifikasi tanah (LARASITA), lalu ada one day service, serta layanan sertipikat malam.</p>		

Lampiran 6

Lembar Observasi

Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Petunjuk:

Berikan tanda (√) pada kolom yang sesuai!

Pengamatan terhadap Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

NO	ASPEK PENGAMATAN	YA	TIDAK	KETERANGAN
1	Terdapat pemberitahuan tentang syarat pendaftaran tanah	√		
2	Terdapat pemberitahuan tentang tata cara/ alur proses pendaftaran tanah	√		
3	Terdapat pemberitahuan tentang biaya pendaftaran tanah	√		
4	Terdapat meja informasi untuk membantu masyarakat yang kesulitan untuk proses pendaftaran tanah	√		
5	Petugas BPN mengarahkan masyarakat yang mendaftar tanah	√		
6	Petugas BPN melakukan layanan pendaftaran tanah dengan ramah	√		
7	Petugas BPN melakukan layanan pendaftaran tanah dengan cepat	√		

Lampiran 7

REDUKSI HASIL WAWANCARA INFORMAN

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
1	Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Saya cuman punya satu tanah bang, ya yang dijadiin rumah saya sekarang ini 2. Cuman punya satu nih yang dijadiin rumah juga 3. Punya satu, rumah aja 4. Iya cuman punya satu rumah ini aja mas 5. Satu aja nih cuman rumah ini aja 6. Kalo jumlahnya sih ada dua. Satu rumah yang saya tinggalin ini satu lagi saya punya sawah 7. Satu tanah tapi bangunannya banyak soalnya udah dibangun rumah sama anak-anak 8. Jumlah tanah sih saya ada dua, satu rumah satunya lagi sawah
2	Berapa luas tanah tersebut ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kalo luas tanah rumah ini 230 meter persegi, tapi yang dijadiin bangunan rumah sekitar 130 meter lah. 2. Luas tanah rumah saya 218 meter, tapi yang dijadiin bangunan rumah sekitar 150 meter lah, sisanya masih ada buat halaman sekitar 60an meter 3. Luas rumah ini 100 meter udah diabisin buat bangunannya tinggal sisa 6x3 meter aja buat teras. 4. Rumah saya ini type 36 kalo tanahnya itu 72 meter 5. Kalo luas tanah 48 meter persegi kalo bangunannya sekitar 40an meter dah 6. Kalo luas tanah rumah sekitar 400 meter persegi tapi kalo sawah yaa ada sekitar 1,5 Hektare 7. Kalo tanahnya sendiri kurang lebih sekitar 1000 meter 8. Kalo tanah rumah 2200 meter tapi yang dijadiin rumah sih cuman 120an meter sisanya kebon gitu. Kalo sawah punya sekitar 4 Hektare dah
3	Apakah saudara memberi batas tanah saudara	<ol style="list-style-type: none"> 1. Saya mah ga pake batas apa-apaan, orang sebelah rumah saya ini masih sodara semua. Jadi ya saya biarin kosong aj ga pake pager atau bates apa-apa 2. Ga pake batas apa-apa dibiarin aj terbuka, ga pake pager juga jadi langsung pintu rumah aja 3. Ga pake pagar, ya batasnya cuman tembok

	yang bersebelahan dengan tanah orang lain?	<p>rumah aja sama teras soalnya sebelah rumah kan masih sodara semua.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Iya ada pagernya, kalo di perumahan kan udah dikasih batasnya tembok samping sama belakang kalo depan ya saya pasang pagar mas biar aman aja. 5. Ga pake bates udah kaya gini aja ga pake pager terus depan rumah udah jalanan 6. Kalo buat rumah batesnya yaa tembok sama pagar biar aman lah kalo pake pagar soalnya kan ada mobil juga. Kalo batas sawah mah pake galengan kalo bahasa sini mah atau petakan gitu 7. Bates paling tembok aja ga pake pager soalnya kn disini rumahnya banyak terus anak-anak semua 8. Kalo batas rumah sih dipakein pager sama tembok gitu di sekeliling rumah, kalo sawah ya batesnya paling galengan
4	Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kalo surat rumah saya ini masih Akta Jual Beli, tapi bukan atas nama saya, tapi nama Istri saya 2. Surat rumah saya mah masih AJB, tapi bukan atas nama saya lagi udah saya rubah pake atas nama anak saya si wahyu soalnya kn saya udah tua jadi saya pindahin ke anak aja 3. Udah Akte Jual Beli tapi udah nama saya sendiri 4. Jadi setelah saya lunasin rumah ditahun 1997 di Bank, saya terima sertifikat cuman pas itu baru Sertifikat Hak Guna Bangunan terus sekitar tahun 2000an ada kolektif di perumahan saya jadi saya rubah ke Sertifikat Hak Milik 5. Kalo surat rumah ini kan aslinya dari orang tua terus udah dibagi ke tujuh orang anaknya termasuk saya kalo suratnya namanya akta peralihan waris bentuknya mah sama kaya akta jual beli cuman beda tulisannya aj akta peralihan waris 6. Kalo masalah surat tanah sih semuanya masih pake Akta Jual Beli, belum ada uang buat bikin sertifikat. 7. Kalo surat tanah ini sih udah sertifikat hak milik saya cuman belum saya pecah ke anak-anak 8. Surat tanah semuanya masih AJB semua belum saya bikin sertifikat
5	Apakah saudara	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ya paham sertifikat kan surat tanah 2. Ya paham biar kalo ada apa-apa sama rumah atau tanah saya bukti punya sayanya pake

	memahami tentang sertifikat tanah ?	sertifikat biar lebih kuat 3. Ya cuman tau aj kalo sertifikat itu buat bukti kalo kita punya tanah sama rumah 4. Yaa paham 5. Yaa paham kan itu penting buat bukti kalo tanah ini punya saya 6. Yaa paham kan sertifikat supaya kita tertib administrasi pemerintah 7. Paham kalo sertifikat mah kan itu surat buat kepemilikan tanah kita 8. Yaa paham
6	Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?	1. Ya saya taunya pas ada yang dari BPN tapi itu juga udah lama sekitar tahun 2014 atau 2015 saya lupa 2. Ya saya taunya dari orang-orang terus pernah juga dibahas pas ada pertemuan desa sama warga terus pernah ada juga yang dari BPN ngasih tau ke warga 3. Ya saya taunya dari orang-orang yang pernah bikin sertifikat 4. Ya buat saya buat sertifikat penting biar ga ada permasalahan nantinya untuk rumah saya 5. Ya saya paham pas itu pernah bikini tetangga sertifikat di notaris 6. Ya saya pahamnya waktu itu ada temen yang jelasin dan nawarin buat bikin sertifikat tapi karna belum ada uangnya ya jadi belum saya bikin 7. Saya paham sih waktu itu dijelasin sama suami saya 8. Ya paham soalnya saya dulu mah sering juga ngurusin tanah orang yang mau bikin sertifikat
7	Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?	1. Ya belum, soalnya belum ada uangnya hehe. 2. Ya belum lah kn masih AJB, soalnya belum ada uangnya juga. 3. Belum . 4. Sudah setelah saya melunasi rumah sudah ada sertifikatnya 5. Belum 6. Belum 7. Sudah 8. Belum
8	Kenapa anda	1. Yaa karna ga ada uangnya buat bikin sertifikat, mendingan buat nambahin biaya sehari-hari atau ga buat modal usaha uangnya daripada buat

	<p>belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?</p>	<p>sertifikat. Lagian juga ga dijual ini tanahnya jadi ya belum penting bikin sertifikat, kecuali kalo ada program dari pemerintah baru deh saya bakal bikin sertifikat</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Yaa belum ada uangnya buat bikin sertifikat, mendingan buat biaya yang lain daripada buat sertifikat. 3. Belum ada uangnya buat bikin sertifikat, yaa saya sih berharap kalo ada program dari pemerintah yang bikin sertifikat gratis 4. – 5. Yaa belum punya biayanya aja pengennya sih ada program yang gratis bikin sertifikat 6. Yaa karna belum ada uangnya 7. – 8. Alasan utamanya sih belum ada uangnya, terus ga ada waktu juga kalo harus ngurusin sertifikat ke BPN kan BPNnya jauh di cikarang jadi males aja gitu kesananya
9	<p>Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Belum, 2. Belum, tapi katanya bikinnya harus ke cikarang jadi males kalo jauh mah 3. Belum, saya sih pengennya ada yang bikin sertifikat gratis yang orang BPNnya dating ke desa gitu 4. Jadi setelah saya melakukan akad pelunasan saya langsung terima sertifikat tapi sertifikat Hak Guna Bangunan setelah itu ada kolektif atau pemutihan gitu di perumahan saya untuk jadiin ke sertifikat hak milik 5. Belum 6. Belum 7. Kalo dulu sih saya bikin sertifikat ini lewat notaris. Jadi notaris semua yang urusin 8. Maunya sih nanti mau bikin sendiri soalnya kalo minta tolong bikini sama orang atau sama notaris kan pasti biayanya makin besar
10	<p>Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kalo proses sih saya gatau pastinya soalnya kn belum pernah bikin 2. Ya kaga tau dah ya pan belum pernah bikin 3. Ya kaga tau kalo prosesnya mah 4. Prosesnya daftar kolektif terus pemeriksaan berkas terus ada pengukuran terus beberapa bulan langsung jadi 5. Kalo prosesnya sih pas saya bikinin punya tetangga saya urusnya ke notaris

		<ol style="list-style-type: none"> 6. Belum Tau 7. Kalo prosesnya saya gatau deh soalnya kn saya serahin semuanya ke notaris biar ga ribet hehe 8. Kalo dulu sih prosesnya kan kita daftarin tanah terus ada yang ngukur tanah kita dari orang BPNnya terus tanda tangan saksi-saksi setelah itu ya nunggu jadi sertifikatnya.
11	Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gatau, tapi yang saya denger sih syaratnya banyak dan ribet 2. Gatau, tapi yang saya denger dari orang-orang ribet 3. Kata orang-orang mah syaratnya akte jual beli, ktp sama kk 4. Syaratnya cuman Sertifikat HGB, foto copi ktp, foto copi kk 5. Syaratnya kalo ga salah sih bukti surat tanah, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK 6. Syaratnya sih paling AJB, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK, 7. Waktu itu sih saya ngasih ke notarisnya itu AJB, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK 8. Dulu sih kalo ngurusin punya orang syaratnya kalo ga salah itu AJB, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK
12	Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gatau pasti tapi saya pernah nanya orang yang pernah bikin itu waktunya lama bisa hampir 1 tahun 2. Gatau pasti tapi saya pernah nanya orang yang pernah bikin itu waktunya lama 3. Gatau pasti sih kalo waktu mah 4. Kalo pas dulu itu kurang lebih sih sekitar 2-3 bulan 5. Kalo kemarin saya bikini tetangga itu sih kurang lebih sekitar 8 bulanan dah 6. Kalo katanya sih tergantung dari BPNnya 7. Kalo pastinya saya lupa ya sekitar 2 – 3 bulanan lah 8. Kalo dulu sih sekitar 6-8 bulanan buat ngurusnya
13	Berapa biaya yang anda perlukan untuk	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kalo pastinya belum tau tapi kan bikin sertifikat ga cuman bayar buat bikin suratnya tapi kita kan juga harus ngasih uang juga pas orang BPN ngukur tanah kita, terus ngasih juga buat saksi-saksi, pak RT sama pak RW kn juga perlu dikasih uang juga ya jadi belum bisa bikin 2. Kalo pastinya belum tau soalnya dari BPN ga

	<p>mendaftarkan tanah tersebut ?</p>	<p>ngasih tau sih biayanya ke desa-desa gitu</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Kalo pastinya belum tau 4. Karna pas dulu itu ada program pemutihan kolektif di perumahan saya jadi biayanya cuman 25.000 tapi kalo buat sertifikatnya sih gratis tapi biasa lah mas buat biaya rt,rw terus orang bpn sama orang yang ngukurnya jadi bayar 25.000 5. Kalo biayanya kemarin habis sekitar 5-6 juta itu sekalian ngasih ke rt,rw, saksi-saksi, sampe kades sama buat orang yang ngukur tanahnya. 6. Kalo kata orang BPN sih biayanya agak mahal sekitar 5-8 juta soalnya kan tanah saya lumayan banyak jadi agak mahal katanya hehe. 7. Kalo biayanya dari notaris itu 4,5 juta tapi itu udah beres jadi saya tinggal terima sertifikatnya aj biar ga repot 8. Kalo dulu sih ngurus punya orang sekitar 2 jutaan tapi ga tau deh kalo sekarang
14	<p>Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Setau saya sih belum pernah ada, nah kalo ada program bikin sertifikat yang murah apalagi sampe gratis baru deh saya mau bikin sertifikat. 2. Setau saya sih belum pernah ada, nah kalo ada program bikin sertifikat yang murah apalagi sampe gratis baru deh saya mau bikin sertifikat terus warga-warga yang lain juga banyak yang mau bikin 3. Belum pernah ada sih setau saya, justru saya ya ngarepin banget kalo ada program bikin sertifikat gratis gitu. 4. Ya pernah. di perumahan saya ada 2 kali program pemutihan atau kolektif gitu pertama tahun 2000 yang saya juga ikut bikin sertifikat terus yang kedua itu kalo gasalah tahun 2005 tapi itu bukan didesa cuman di perumahan saya aj di perumahan kintamani 5. Belum pernah ada, justru saya juga selalu ngajuin ke desa biar ada program yang gratis gitu soalnya warga juga ngarepin banget program yang gratis biar warga bisa punya sertifikat semua. Saya kan jadi ketua rw juga nah saya selalu ngajuin tuh kalo ada rapat di kantor desa, terus pengajuan di musrembang juga saya sering ngajuin buat diadakan program sertifikat gratis buat warga cuman sampe sekarang belum ada tanggapan dari pemerintah. 6. Belum pernah ada sih kalo yang gratis gitu, ya

		<p>saya pengennya sih ada program kaya gitu kan lumayan bisa gratis apalagi dengan tanah yang luas gini</p> <p>7. Waduh kalo itu saya gatau deh, tapi setau saya sih belum ada tapi saya sih berharap ada program kaya gitu soalnya saya juga mau pecah sertifikat ke anak-anak saya biar saya juga tenang. Soalnya kalo pecah sendiri pasti biayanya mahal kan</p> <p>8. Belum ada sama sekali di desa ini pembuatan sertifikat gratis</p>
15	<p>Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?</p>	<p>1. Pernah ada tapi udah lama banget sekitar tahun 2014 atau 2015 saya lupa</p> <p>2. Pernah ada tapi udah lama banget saya lupa</p> <p>3. Belum pernah ada</p> <p>4. Pernah ada ada kalo di perumahan saya tapi kalo yang di desa belum ada</p> <p>5. Belum pernah ada sih kalo setau saya makanya saya mengharapkan banget supaya ada dari bpn yang dating ke desa biar warga pada punya sertifikat</p> <p>6. Belum pernah ada orang BPN datang ke desa jejalan ini</p> <p>7. Belum pernah ada sih kalo ga salah</p> <p>8. Belum pernah ada</p>

Lampiran 8

HASIL WAWANCARA INFORMAN I

Hari, Tanggal : Senin, 10 April 2017
 Nama Informan : Toyilin
 Umur : 47 Tahun
 Alamat : RT 05 RW 04 Desa Srimukti

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Saya cuman punya satu tanah bang, ya yang dijadiin rumah saya sekarang ini
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Kalo luas tanah rumah ini 230 meter persegi, tapi yang dijadiin bangunan rumah sekitar 130 meter lah.
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Saya mah ga pake batas apa-apaan, orang sebelah rumah saya ini masih sodara semua. Jadi ya saya biarin kosong aj ga pake pager atau bates apa-apa
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Kalo surat rumah saya ini masih Akta Jual Beli, tapi bukan atas nama saya, tapi nama Istri saya
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya paham sertifikat kan surat tanah
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya saya taunya pas ada yang dari BPN tapi itu juga udah lama sekitar tahun 2014 atau 2015 saya lupa
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 Ya belum, soalnya belum ada uangnya hehe.
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
 Yaa karna ga ada uangnya buat bikin sertifikat, mendingan buat nambahin biaya sehari-hari atau ga buat modal usaha uangnya daripada buat sertifikat.

Lagian juga ga dijual ini tanahnya jadi ya belum penting bikin sertifikat, kecuali kalo ada program dari pemerintah baru deh saya bakal bikin sertifikat

9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?

Belum,

10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?

Kalo proses sih saya gatau pastinya soalnya kn belum pernah bikin

11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?

Gatau, tapi yang saya denger sih syaratnya banyak dan ribet

12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?

Gatau pasti tapi saya pernah nanya orang yang pernah bikin itu waktunya lama bisa hampir 1 tahun

13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?

Kalo pastinya belum tau tapi kan bikin sertifikat ga cuman bayar buat bikin suratnya tapi kita kan juga harus ngasih uang juga pas orang BPN ngukur tanah kita, terus ngasih juga buat saksi-saksi, pak RT sama pak RW kn juga perlu dikasih uang juga ya jadi belum bisa bikin

14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?

Setau saya sih belum pernah ada, nah kalo ada program bikin sertifikat yang murah apalagi sampe gratis baru deh saya mau bikin sertifikat.

15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?

Pernah ada tapi udah lama banget sekitar tahun 2014 atau 2015 saya lupa

Lampiran 9**HASIL WAWANCARA INFORMAN II**

Hari, Tanggal : Senin, 10 April 2017
 Nama Informan : Salih
 Umur : 67 Tahun
 Alamat : RT 05 RW 04 Desa Srimukti

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Cuma punya satu nih yang dijadiin rumah juga
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Luas tanah rumah saya 218 meter, tapi yang dijadiin bangunan rumah sekitar 150 meter lah, sisanya masih ada buat halaman sekitar 60an meter
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Ga pake batas apa-apa dibiarin aj terbuka, ga pake pager juga jadi langsung pintu rumah aja
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Surat rumah saya mah masih AJB, tapi bukan atas nama saya lagi udah saya rubah pake atas nama anak saya si wahyu soalnya kn saya udah tua jadi saya pindahkan ke anak aja
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya paham biar kalo ada apa-apa sama rumah atau tanah saya bukti punya sayanya pake sertifikat biar lebih kuat
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya saya taunya dari orang-orang terus pernah juga dibahas pas ada pertemuan desa sama warga terus pernah ada juga yang dari BPN ngasih tau ke warga
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 Ya belum lah kn masih AJB, soalnya belum ada uangnya juga.
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
 Yaa belum ada uangnya buat bikin sertifikat, mendingan buat biaya yang lain daripada buat sertifikat.

9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?
Belum, tapi katanya bikinnya harus ke cikarang jadi males kalo jauh mah
10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?
Ya kaga tau dah ya pan belum pernah bikin
11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?
Gatau, tapi yang saya denger dari orang-orang ribet
12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?
Gatau pasti tapi saya pernah nanya orang yang pernah bikin itu waktunya lama
13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?
Kalo pastinya belum tau soalnya dari BPN ga ngasih tau sih biayanya ke desa-desa gitu
14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?
Setau saya sih belum pernah ada, nah kalo ada program bikin sertifikat yang murah apalagi sampe gratis baru deh saya mau bikin sertifikat terus warga-warga yang lain juga banyak yang mau bikin
15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?
Pernah ada tapi udah lama banget saya lupa

Lampiran 10**HASIL WAWANCARA INFORMAN III**

Hari, Tanggal : Rabu, 12 April 2017
 Nama Informan : Jamaludin
 Umur : 50 Tahun
 Alamat : RT 02 RW 05 Desa Jejalen Jaya

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Punya satu, rumah aja
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Luas rumah ini 100 meter udah diabisin buat bangunannya tinggal sisa 6x3 meter aja buat teras.
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Ga pake pagar, ya batasnya cuman tembok rumah aja sama teras soalnya sebelah rumah kan masih sodara semua.
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Udah Akte Jual Beli tapi udah nama saya sendiri
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya cuman tau aj kalo sertifikat itu buat bukti kalo kita punya tanah sama rumah
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya saya taunya dari orang-orang yang pernah bikin sertifikat
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 Belum .
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
 Belum ada uangnya buat bikin sertifikat, yaa saya sih berharap kalo ada program dari pemerintah yang bikin sertifikat gratis

9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?

Belum, saya sih pengennya ada yang bikin sertifikat gratis yang orang BPNnya datang ke desa gitu

10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?

Ya kaga tau kalo prosesnya mah

11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?

Kata orang-orang mah syaratnya akte jual beli, ktp sama kk

12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?

Gatau pasti sih kalo waktu mah

13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?

Kalo pastinya belum tau

14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?

Belum pernah ada sih setau saya, justru saya ya ngarepin banget kalo ada program bikin sertifikat gratis gitu.

15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?

Belum pernah ada

Lampiran 11

HASIL WAWANCARA INFORMAN IV

Hari, Tanggal : Rabu, 12 April 2017
 Nama Informan : Hadi Krisbiantoro
 Umur : 41 Tahun
 Alamat : Taman Kintamani Blok H2 No.9 Desa Jejalen Jaya

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Iya cuman punya satu rumah ini aja mas
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Rumah saya ini type 36 kalo tanahnya itu 72 meter
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Iya ada pagernya, kalo di perumahan kan udah dikasih batasnya tembok samping sama belakang kalo depan ya saya pasang pagar mas biar aman aja.
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Jadi setelah saya lunasin rumah ditahun 1997 di Bank, saya terima sertifikat cuman pas itu baru Sertifikat Hak Guna Bangunan terus sekitar tahun 2000an ada kolektif di perumahan saya jadi saya rubah ke Sertifikat Hak Milik
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Yaa paham
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya buat saya buat sertifikat penting biar ga ada permasalahan nantinya untuk rumah saya
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 Sudah setelah saya melunasi rumah sudah ada sertifikatnya
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?
 Jadi setelah saya melakukan akad pelunasan saya langsung terima sertifikat tapi sertifikat Hak Guna Bangunan setelah itu ada kolektif atau pemutihan gitu di perumahan saya untuk jadiin ke sertifikat hak milik

10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?
Prosesnya daftar kolektif terus pemeriksaan berkas terus ada pengukuran terus beberapa bulan langsung jadi
11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?
Syaratnya cuman Sertifikat HGB, foto copi ktp, foto copi kk
12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?
Kalo pas dulu itu kurang lebih sih sekitar 2-3 bulan
13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?
Karna pas dulu itu ada program pemutihan kolektif di perumahan saya jadi biayanya cuman 25.000 tapi kalo buat sertifikatnya sih gratis tapi biasa lah mas buat biaya rt,rw terus orang bpn sama orang yang ngukurnya jadi bayar 25.000
14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?
Ya pernah. di perumahan saya ada 2 kali program pemutihan atau kolektif gitu pertama tahun 2000 yang saya juga ikut bikin sertifikat terus yang kedua itu kalo gasalah tahun 2005 tapi itu bukan didesa cuman di perumahan saya aj di perumahan kintamani
15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?
Pernah ada ada kalo di perumahan saya tapi kalo yang di desa belum ada

Lampiran 12**HASIL WAWANCARA INFORMAN V**

Hari, Tanggal : Rabu, 12 April 2017
 Nama Informan : Madi
 Umur : 53 Tahun
 Alamat : RT 03 RW 05 Desa Jalen Jaya

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Satu aja nih cuman rumah ini aja
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Kalo luas tanah 48 meter persegi kalo bangunannya sekitar 40an meter dah
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Ga pake bates udah kaya gini aja ga pake pager terus depan rumah udah jalanan
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Kalo surat rumah ini kan aslinya dari orang tua terus udah dibagi ke tujuh orang anaknya termasuk saya kalo suratnya namanya akta peralihan waris bentuknya mah sama kaya akta jual beli cuman beda tulisannya aj akta peralihan waris
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Yaa paham kan itu penting buat bukti kalo tanah ini punya saya
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya saya paham pas itu pernah bikini tetangga sertifikat di notaris
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 Belum
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
 Yaa belum punya biayanya aja pengennya sih ada program yang gratis bikin sertifikat
9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?
 Belum

10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?
Kalo prosesnya sih pas saya bikinin punya tetangga saya urusnya ke notaris
11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?
Syaratnya kalo ga salah sih bukti surat tanah, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK
12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?
Kalo kemarin saya bikin tetangga itu sih kurang lebih sekitar 8 bulanan dah
13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?
Kalo biayanya kemarin habis sekitar 5-6 juta itu sekalian ngasih ke rt,rw, saksi-saksi, sampe kades sama buat orang yang ngukur tanahnya.
14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?
Belom pernah ada, justru saya juga selalu ngajuin ke desa biar ada program yang gratis gitu soalnya warga juga ngarepin banget program yang gratis biar warga bisa punya sertifikat semua. Saya kan jadi ketua rw juga nah saya selalu ngajuin tuh kalo ada rapat di kantor desa, terus pengajuan di musrembang juga saya sering ngajuin buat diadakan program sertifikat gratis buat warga cuman sampe sekarang belom ada tanggapan dari pemerintah.
15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?
Belom pernah ada sih kalo setau saya makanya saya mengharapkan banget supaya ada dari bpn yang dating ke desa biar warga pada punya sertifikat

Lampiran 13**HASIL WAWANCARA INFORMAN VI**

Hari, Tanggal : Kamis, 13 April 2017
 Nama Informan : H. Rohidi
 Umur : 65 Tahun
 Alamat : RT 01 RW 09 Desa Jalen Jaya

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Kalo jumlahnya sih ada dua. Satu rumah yang saya tinggalin ini satu lagi saya punya sawah
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Kalo luas tanah rumah sekitar 400 meter persegi tapi kalo sawah yaa ada sekitar 1,5 Hektare
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Kalo buat rumah batesnya yaa tembok sama pagar biar aman lah kalo pake pagar soalnya kan ada mobil juga. Kalo batas sawah mah pake galengan kalo bahasa sini mah atau petakan gitu
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Kalo masalah surat tanah sih semuanya masih pake Akta Jual Beli, belum ada uang buat bikin sertifikat.
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Yaa paham kan sertifikat itu selain surat tanah yang memperkuat kepemilikan tanah kita, terus juga supaya kita tertib administrasi pemerintah
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya saya pahamnya waktu itu ada temen yang jelasin dan nawarin buat bikin sertifikat tapi karna belum ada uangnya ya jadi belum saya bikin
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 Belum
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
 Yaa karna belum ada uangnya

9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?

Belum

10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?

Belum tau

11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?

Syaratnya sih paling AJB, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK,

12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?

Kalo katanya sih tergantung dari BPNnya

13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?

Kalo kata orang BPN sih biayanya agak mahal sekitar 5-8 juta soalnya kan tanah saya lumayan banyak jadi agak mahal katanya hehe.

14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?

Belom pernah ada sih kalo yang gratis gitu, ya saya pengennya sih ada program kaya gitu kan lumayan bisa gratis apalagi dengan tanah yang luas gini

15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?

Belom pernah ada orang BPN dating ke desa jejalen ini

Lampiran 14**HASIL WAWANCARA INFORMAN VII**

Hari, Tanggal : Jumat, 14 April 2017
 Nama Informan : HJ. Cimiarsih
 Umur : 58 Tahun
 Alamat : RT 05 RW 02 Desa Sriamur

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Satu tanah tapi bangunannya banyak soalnya udah dibangun rumah sama anak-anak
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Kalo tanahnya sendiri kurang lebih sekitar 1000 meter
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Bates paling tembok aja ga pake pager soalnya kn disini rumahnya banyak terus anak-anak semua
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Kalo surat tanah ini sih udah sertifikat hak milik saya cuman belum saya pecah ke anak-anak
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Paham kalo sertifikat mah kan itu surat buat kepemilikan tanah kita
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Saya paham sih waktu itu dijelasin sama suami saya
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 sudah
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?
 Kalo dulu sih saya bikin sertifikat ini lewat notaris. Jadi notaris semua yang urusin
10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?

Kalo prosesnya saya gatau deh soalnya kn saya serahin semuanya ke notaris biar ga ribet hehe

11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?

Waktu itu sih saya ngasih ke notarisnya itu AJB, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK

12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?

Kalo pastinya saya lupa ya sekitar 2 – 3 bulanan lah

13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?

Kalo biayanya dari notaris itu 4,5 juta tapi itu udah beres jadi saya tinggal terima sertifikatnya aj biar ga repot

14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?

Waduh kalo itu saya gatau deh, tapi setau saya sih belum ada tapi saya sih berharap ada program kaya gitu soalnya saya juga mau pecah sertifikat ke anak-anak saya biar saya juga tenang. Soalnya kalo pecah sendiri pasti biayanya mahal kan

15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?

Belom pernah ada sih kalo ga salah

Lampiran 15**HASIL WAWANCARA INFORMAN VIII**

Hari, Tanggal : Selasa, 18 April 2017
 Nama Informan : Darson
 Umur : 55 Tahun
 Alamat : RT 04 RW 01 Desa Srimahi

1. Berapa jumlah bidang tanah yang anda miliki ?
 Jumlah tanah sih saya ada dua, satu rumah satunya lagi sawah
2. Berapa luas tanah tersebut ?
 Kalo tanah rumah 2200 meter tapi yang dijadiin rumah sih cuman 120an meter sisanya kebon gitu. Kalo sawah punya sekitar 4 Hektare dah
3. Apakah saudara memberi batas tanah saudara yang bersebelahan dengan tanah orang lain?
 Kalo batas rumah sih dipakein pager sama tembok gitu di sekeliling rumah, kalo sawah ya batesnya paling galengan sawah gitu dah
4. Apakah surat yang saudara miliki untuk tanah tersebut ?
 Surat tanah semuanya masih AJB semua belum saya bikin sertifikat
5. Apakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Yaa paham
6. Bagaimanakah saudara memahami tentang sertifikat tanah ?
 Ya paham soalnya saya dulu mah sering juga ngurusin tanah orang yang mau bikin sertifikat
7. Apakah saudara sudah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN ?
 Belum
8. Kenapa anda belum mendaftarkan tanah anda ke Kantor Pertanahan ?
 Alasan utamanya sih belum ada uangnya, terus ga ada waktu juga kalo harus ngurusin sertifikat ke BPN kan BPNnya jauh di cikarang jadi males aja gitu kesannya
9. Apakah anda mendaftarkan sendiri tanah tersebut ?

Maunya sih nanti mau bikin sendiri soalnya kalo minta tolong bikini sama orang atau sama notaris kan pasti biayanya makin besar

10. Bagaimanakah proses pendaftaran tersebut ?

Kalo dulu sih prosesnya kan kita daftarin tanah terus ada yang ngukur tanah kita dari orang BPNnya terus tanda tangan saksi-saksi setelah itu ya nunggu jadi sertifikatnya.

11. Apa saja persyaratan dalam pendaftaran tanah saudara ?

Dulu sih kalo ngurusin punya orang syaratnya kalo ga salah itu AJB, terus PBB, foto copi ktp, foto copi KK

12. Berapa lama waktu untuk pembuatan sertifikat tersebut ?

Kalo dulu sih sekitar 6-8 bulanan buat ngurusnya

13. Berapa biaya yang anda perlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut ?

Kalo dulu sih ngurus punya orang sekitar 2 jutaan tapi ga tau deh kalo sekarang

14. Apakah dari Kantor Pertanahan pernah mengadakan program pembuatan Sertifikat secara masal dengan biaya murah atau gratis ?

Belum ada sama sekali di desa ini pembuatan sertifikat gratis

15. Apakah ada sosialisasi yang dilakukan kantor pertanahan tentang pendaftaran tanah ?

Belum pernah ada

Lampiran 16**HASIL WAWANCARA KEY INFORMAN**

Hari, Tanggal : Rabu, 10 Mei 2017

Nama Key Informan : Pangesti Lukitaningsih, S.H

Jabatan : Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan
Kabupaten Bekasi

1. Dari data yang saya dapatkan dari setiap desa di kecamatan tambun utara kepemilikan surat-suratnya adalah Akta peralihan/ akta jual beli masih sedikit yang mendaftarkan tanahnya dan memiliki sertifikat. bagaimana pendapat anda tentang hal tersebut ?

Memang di Kabupaten Bekasi ini khususnya di Kecamatan Tambun Utara masih banyak sekali pemilik tanah yang hanya memiliki Akta Jual Beli dan belum mendaftarkan tanahnya untuk diterbitkan Sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang mereka miliki. Tapi dengan masih banyaknya pemilik tanah yang belum memiliki Sertipikat kami tidak diam saja, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sudah melakukan banyak program yang dapat mempermudah pembuatan Sertipikat agar semakin banyak lagi masyarakat yang membuat Sertipikat sehingga nantinya semua pemilik tanah di Kabupaten Bekasi dapat memiliki Sertipikat.

2. Dari hasil observasi dan wawancara ternyata masih banyak pemilik tanah tidak memberi batas untuk tanahnya, mereka hanya menggunakan patok, pohon, dan petakan tanah. Bagaimanakah sebenarnya pengaturan tentang batas tanah tersebut ?

Sebenarnya masalah batas tanah banyak bentuknya seperti patok, tembok, pagar, pohon atau bahkan tidak ada batasnya, tetapi yang lebih penting bukanlah bentuk batas tanah tersebut tetapi yang terpenting adalah pemasangan batas tanah tersebut dipasang sesuai dengan ukuran tanahnya jangan malah membuat batas yang mengambil tanah orang lain.

3. Dari wawancara dilapangan dengan pemilik tanah, mereka belum terlalu paham tentang sertifikat dan pentingnya sertifikat untuk tanah mereka, mereka hanya paham sertifikat itu surat tanah tetapi tidak menyeluruh memahaminya. Bagaimana cara kantor pertanahan memberikan pemahaman tentang sertifikat ?

Kantor pertanahan kabupaten bekasi sudah sering melakukan sosialisasi untuk mengajak masyarakat mendaftarkan tanahnya, tetapi karena luas wilayah kabupaten bekasi yang luas sehingga kurang optimalnya sosialisasi yang dilakukan oleh kantor pertanahan kabupaten bekasi tetapi untuk menanggulangi permasalahan sosialisasi tersebut, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki situs informasi pertanahan yang lengkap yang dapat diakses oleh semua masyarakat agar masyarakat lebih memahami sertifikat dan memahami pentingnya memiliki sertifikat sehingga selanjutnya dapat mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan

4. Dari hasil wawancara dilapangan diketahui jika faktor masyarakat belum mendaftarkan tanahnya dan belum bersertifikat adalah faktor biaya, mereka mengatakan bahwa membuat sertifikat itu mahal bahkan hingga berjuta-juta. Bagaimanakah sebenarnya biaya yang diperlukan untuk membuat sertifikat ?

Sebenarnya kalo untuk biaya pendaftaran sertifikat itu hanya 50.000 yang disetorkan langsung ke rekening kas Negara, tapi yang akan jadi mahal itu biasanya pada saat pengukuran bidang tanah tersebut karena setiap tanah akan berbeda biaya pengukurannya karena pengukuran bidang tanah itu ada rumus tertentu yang dilihat dari NJOP, luas tanah, dan harga satuan pengukuran

5. Berapakah waktu yang diperlukan dalam pembuatan sertifikat ?

Sebenarnya jika dilihat dari Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2010 untuk waktu pembuatan pendaftaran tanah menjadi sertifikat hak milik adalah 30 hari sampai dengan 98 hari tergantung luas tanah tersebut, tapi kalo untuk di kantor pertanahan kabupaten bekasi akan lebih lama karena kantor pertanahan kabupaten bekasi bisa melayani sampai 400 pendaftar tanah perhari dan juga kami melayani semua wilayah kabupaten bekasi yang sangat luas makanya kami tidak bisa memastikan waktu yang tepat berapa lama waktu yang diperlukan

6. Wawancara dilapangan pun menyatakan bahwa warga susah untuk mengurus sertifikat karena jarak bpn jauh, prosesnya lama persyaratannya banyak dan membingungkan. Bagaimanakah proses serta persyaratan yang sebenarnya jika ingin mendaftarkan tanah ?

Kalo masalah jarak yang jauh untuk mendaftarkan tanah ke kantor pertanahan iya memang jauh, karena sesuai dengan peraturan pemerintah bahwa kantor pertanahan itu hanya diperbolehkan ada satu kantor di wilayah tingkat II karena pelayanan kantor pertanahan ini adalah membuat produk hukum makanya tidak bisa membuat kantor cabang lagi di kecamatan atau desa,

semuanya harus terpusat disatu kantor pertanahan yang berada di kabupaten/kota. Nah kalo untuk persyaratannya klo hanya balik nama sertipikat sih syaratnya hanya KK, KTP, PBB, serta Akta Jual Beli tapi kalo melakukan pendaftaran tanah pertamakali memang syaratnya lebih banyak seperti KK, KTP (suami-istri), surat pernyataan mengetahui tanah tersebut dari suami dan istri, kemudian alas hak tanah tersebut atau surat-surat tanah yang dimiliki seperti girik/spop/akta jual beli, dan juga surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan/desa sampai kecamatan. Sedangkan untuk prosesnya pendaftar tanah langsung mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kabupaten bekasi dengan membawa persyaratan tadi, lalu mengisi formulir, dan menunggu antrean untuk diperiksa kelengkapan berkasnya, lalu membayar biaya pendaftaran tanah melalui Bank, setelah itu mendapat surat tanda terima penerimaan berkas nanti akan dihubungi tim pengukur jika akan dilakukan pengukuran setelah pengukuran hasil pendaftaran dan pengukuran akan di publikasikan di kecamatan dan kelurahan/desa selama 1-2 bulan untuk melihat ada sengketa atau tidak barulah setelah itu diterbitkan Sertipikat

7. Bagaimanakah sebenarnya tujuan serta manfaat kita mendaftarkan tanah ?

Tujuan dan manfaat dari pemilik tanah mendaftarkan tanahnya adalah agar tanah tersebut tercatat dalam dokumen Negara sesuai dengan nama pemiliknya agar tidak ada pemilik ganda, lalu mendaftarkan tanah bertujuan untuk memberikan legalitas untuk kepastian kepemilikan tanah dengan diberikan sertifikat

8. Bagaimanakah fungsi, tujuan serta manfaat dari sertifikat ?

Sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum dan juga yang diakui legalitasnya oleh Negara bagi pemilik tanah.

9. Di masyarakat pun masih bingung membedakan sertifikat yang asli dan yang palsu, karena masih beredar berita-berita mengenai adanya sertifikat asli tapi palsu (ASPAL), sebenarnya bagaimanakah kita dapat membedakan sertifikat yang asli dengan yang palsu ? apakah ciri-cirinya dari sertifikat yang asli yang dikeluarkan BPN ?

Untuk Sertipikat yang asli itu tertera nomor blanko yang terdapat dipojok kiri atas, selain itu kertas yang dipakai adalah kertas yang dibuat oleh PERURI yang hampir sama dengan jenis kertas untuk uang kertas, lebih dari itu masyarakat yang ingin memastikan sertipikatnya asli atau tidak bisa datang ke kantor pertanahan kabupaten bekasi untuk dilakukan pengecekan sertifikat dengan biaya 50.000

10. Untuk mengajak pemilik tanah untuk membuat sertifikat, apakah yang sudah dilakukan Kantor Pertanahan Kab. Bekasi ?

Kami sudah sering melakukan sosialisasi di seluruh kecamatan di kabupaten bekasi, sosialisasi tersebut biasanya dihadiri oleh perangkat desa, pengurus RW, pengurus RT serta tokoh masyarakat. Dalam sosialisasi tersebut kami memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya memiliki sertifikat, selain itu memberikan informasi tentang biaya, syarat, serta proses dalam pembuatan sertifikat

11. Program dan kemudahan apasajakah yang telah diberikan kantor pertanahan Kab. Bekasi untuk mempermudah proses pembuatan sertifikat ?

Kantor pertanahan kabupaten bekasi memiliki program-program yang telah ditetapkan oleh BPN RI seain itu juga kami pun memiliki program-program khusus yang dimiliki oleh kantor pertanahan kabupaten bekasi. Program tersebut diantaranya adalah Proyek Nasional Agraria (PRONA) program ini adalah program nasional untuk pembuatan sertipikat secara gratis mulai dari pendaftaran, pengukuran tanah, sampai dengan diterbitkan sertifikat, program selanjutnya adalah program layanan rakyat untuk sertifikasi tanah (LARASITA), lalu ada one day service, serta layanan sertipikat malam. Kantor pertanahan kabupaten bekasi telah melaksanakan program PRONA tahun 2017 sebanyak 6.000 sertipikat gratis sesuai dengan program dari pemerintah yang memberikan sertifikat gratis pada tahun 2017 sebanyak 5 juta sertipikat. Namun, memang tidak semua kecamatan dan desa dapat terbagi seluruhnya karena luasnya wilayah Kabupaten Bekasi.

12. Setelah adanya PP No.24 Tahun 1997, apakah ada perubahan dalam proses pendaftaran tanah sampai dengan terbitnya sertifikat ?

Perubahannya prosesnya lebih cepat, persyaratannya lebih mudah, biaya lebih murah, dan yang paling penting adalah setelah adanya PP No.24 Tahun 1997 diberikan Sertipikat Tanah sebagai bukti kepemilikan tanah dan mendapat kepastian hukum bagi pemilik tanah yang diakui oleh Negara.

13. Bagaimanakah implementasi yang dilakukan kantor pertanahan Kab. Bekasi setelah adanya PP No.24 Tahun 1997 ?

Untuk implementasi di kantor pertanahan kabupaten bekasi semuanya dilakukan sesuai aturan pertanahan yang berlaku mulai dari UUD 1945, UU No.5 Tahun 1960, PP No.24 Tahun 1997, sampai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional serta memperhatikan petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan dari kantor pusat BPN RI dan kantor wilayah pertanahan Jawa Barat.

14. Apa sajakah kendala yang dihadapi kantor pertanahan kabupaten bekasi dalam melaksanakan PP No.24 Tahun 1997 ?

Kendala kami di kantor pertanahan kabupaten bekasi adalah sumber daya manusia yang sangat kurang karna wilayah pelayanan kami yang sangat luas dikabupaten bekasi maka dibutuhkan SDM yang banyak untuk melayani pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten bekasi. Selain itu, kendala kami adalah masalah anggaran yang diberikan pemerintah pusat, karena program-program yang dijalankan di kantor pertanahan kabupaten bekasi dibiayai oleh anggaran pemerintah pusat maka kami pun sangat bergantung sekali kepada dana dari pemerintah pusat. Dan kendala terakhir adalah masalah jaringan internet, karena semua database dan pelayanan harus terintegrasi dengan BPN RI maka jaringan dan server internet menjadi kebutuhan kami, selain itu BPN pun melakukan integrasi dengan server kementerian dalam negeri untuk data pendftar tanah yang sesuai e-ktp, selain itu juga BPN integrasi dengan kementerian keuangan untuk mengkonfirmasi

pendaftar tanah sudah melakukan pembayaran pendaftaran tanah atau belum. Makanya koneksi internet sangat dibutuhkan untuk kami kalo terjadi masalah dengan jaringan internet terpaksa kami harus melakukannya secara manual kembali.

Lampiran 17

HASIL WAWANCARA *EXPERT OPINION*

Hari/Tanggal : Rabu, 5 Juli 2017

Nama : Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H.

Profesi : Dosen dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul

Lokasi : Ruang Dekanat Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul

1. Apakah dengan bukti surat kepemilikan yang dimiliki masyarakat Tambun Utara saat ini sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?

Jika dilihat dari data jumlah kepemilikan surat tanah di Kecamatan Tambun Utara, yang data tersebut menunjukkan kepemilikan Sertipikat masih sangat sedikit dibandingkan dengan jumlah kepemilikan Akta jual beli, dapat dikatakan bahwa implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah belum berjalan sesuai dengan peraturan tersebut. Padahal, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bertujuan untuk meningkatkan kepemilikan Sertipikat. Untuk itu, perlu diadakan edukasi mengenai pentingnya memiliki sertipikat. Karena, masyarakat masih banyak yang berfikir bahwa jika sudah memiliki surat tanah maka tanah itu adalah kepemilikan mereka. Masyarakat pun perlu di edukasi oleh kantor pertanahan keuntungan mereka jika memiliki sertipikat.

2. Apakah faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?

Memang faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi implementasi dari peraturan tersebut. Faktor tersebut sangat mempengaruhi masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Faktor yang pertama adalah faktor pemahaman masyarakat dulu yang harus dibangun agar masyarakat sadar tentang

pentingnya sertipikat tersebut. Untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat maka perlu lah dilakukan sosialisasi. Faktor selanjutnya adalah mengenai biaya nah biaya ini pun harus dibuat semurah mungkin agar masyarakat mau untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian dalam hal jarak pun menjadi kendala karena, masyarakat malah mengurus apapun jika jaraknya jauh. Nah makanya kantor pertanahan harus menyiapkan sarana dan prasarana untuk melakukan jemput bola kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak perlu lagi jauh-jauh untuk membuat sertipikat

3. Apakah Proses pendaftaran tanah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ?

Kalo dilihat dari segi peraturan memang tidak sesuai apa yang terdapat didalam peraturan dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan. Sebenarnya bagus pemerintah menetapkan waktu seperti itu untuk mempercepat pembuatan sertipikat. Memang idealnya harus secepat itu, tapi saat ini masih sulit sekali untuk mencapai waktu sesuai dengan peraturan tersebut. Maka dari itu, pemerintah dalam hal ini BPN harus bisa menyiapkan segala sarana dan prasarana untuk mendukung pembuatan tersebut agar waktu yang ditetapkan pun dapat terlaksana dengan baik. Pemerintah tahun 2017 ini mengadakan PRONA untuk penerbitan 5 juta Sertipikat diseluruh Indonesia. Program seperti ini lah yang harus terus diadakan oleh pemerintah serta dengan program tersebut masyarakat pun dapat memanfaatkannya untuk mendaftarkan tanah mereka.

4. Apakah Implementasi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di Kecamatan Tambun Utara dapat dikatakan berhasil ?

Kalo dari sisi program dapat dikatakan bahwa program-program tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Jika dilihat dari sisi isi peraturan, peraturan memang dibuat seideal mungkin. Pemerintah membuat sebuah peraturan pun harus bisa mengukur apakah peraturan yang dibuat tersebut sudah sesuai dengan kondisi masyarakat secara keseluruhan. Peraturan pun wajib melihat aspek sosiologisnya serta dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus ada kesiapan anggaran,

sarana, prasarana serta SDM agar peraturan ini dapat di implementasikan dengan baik. Namun jika dilihat dari hasil pelaksanaannya di lapangan, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah belum berjalan maksimal. Lebih baik peraturan ini direvisi agar lebih sesuai dengan keadaan masyarakat yang sebenarnya atau dibuat penggolongan proses pendaftaran tanah di perkotaan seperti apa dan di pedesaan atau dipelosok seperti apa, jangan terpaku terus dengan keadaan masyarakat di perkotaan

Lampiran 18

Hasil Triangulasi dengan *Expert Opinion*

No	Pertanyaan	Temuan Penelitian	Pendapat Ahli
1	Apakah dengan bukti surat kepemilikan yang dimiliki masyarakat Tambun Utara saat ini sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?	Bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara baru sedikit sekali yang memiliki Sertifikat. Bidang tanah yang memiliki Sertifikat hanya 17.150 bidang tanah dari 47.515 bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara. Bidang tanah yang ada di Kecamatan Tambun Utara lebih banyak yang masih memiliki Akta Jual Beli/Akta Peralihan Hak dengan jumlah 30.365 dari 47.515 bidang tanah.	Jika dilihat dari data jumlah kepemilikan surat tanah di Kecamatan Tambun Utara, yang data tersebut menunjukkan kepemilikan Sertipikat masih sangat sedikit dibandingkan dengan jumlah kepemilikan Akta jual beli, dapat dikatakan bahwa implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah belum berjalan sesuai dengan peraturan tersebut. Padahal, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bertujuan untuk meningkatkan kepemilikan Sertipikat. Untuk itu, perlu diadakan edukasi mengenai pentingnya memiliki sertipikat. Karena, masyarakat masih banyak yang berfikir bahwa jika sudah memiliki surat tanah maka tanah itu adalah kepemilikan mereka. Masyarakat pun perlu di edukasi oleh kantor pertanahan keuntungan mereka jika memiliki sertipikat.

2	<p>Apakah faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi ?</p>	<p>Masyarakat memahami pentingnya sertipikat belum memahami secara meyeuruh. Selain kurangnya pemahaman, masyarakat belum mendaftarkan tanah karena beberapa faktor. Faktor yang pertama masyarakat belum mendaftarkan tanah adalah faktor biaya. Biaya pembuatan sertipikat yang sampai berjuta-juta yang sangat memberatkan masyarkat. Faktor selanjutnya adalah proses dan persyaratan yang sulit membuat masyarakat belum mendaftarkan tanahnya. Dan faktor terakhir adalah jarak untuk mendaftarkan tanah yang harus ke kantor pertanahan yang begitu jauh dari tambun utara maka semakin mempersulit masyarakat.</p>	<p>Memang faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi implementasi dari peraturan tersebut. Faktor tersebut sangat mempengaruhi masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Faktor yang pertama adalah faktor pemahaman masyarakat dulu yang harus dibangun agar masyarakat sadar tentang pentingnya sertipikat tersebut. Untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat maka perlu lah dilakukan sosialisasi. Faktor selanjutnya adalah mengenai biaya nah biaya ini pun harus dibuat semurah mungkin agar masyarakat mau untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian dalam hal jarak pun menjadi kendala karena, masyarakat malah mengurus apapun jika jaraknya jauh. Nah makanya kantor pertanahan harus menyiapkan sarana dan prasarana untuk melakukan <i>jemput bola</i> kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak perlu lagi jauh-jauh untuk membuat sertipikat</p>
---	--	--	--

3	Apakah Proses pendaftaran tanah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ?	<p>Waktu yang diperlukan untuk membuat sertipikat pun sangat lama sampai berbulan-bulan. Padahal kalo dilihat dari peraturan waktu yang dibutuhkan untuk membuat sertipikat harus cepat. Namun kenyataan dilapangan tidak ada kejelasan yang pasti mengenai waktu pembuatan seripikat.</p> <p>Persyaratan pembuatan seripikat pun menjadikan masyarakat tidak mau membuat sertipikat.</p> <p>Serta biaya pendaftaran tanah pun hingga berjuta-juta. Tidak ada kejelasan juga mengenai berapakah biaya yang dibutuhkan membuat sertipikat.</p>	<p>Kalo dilihat dari segi peraturan memang tidak sesuai apa yang terdapat didalam peraturan dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan. Sebenarnya bagus pemerintah menetapkan waktu seperti itu untuk mempercepat pembuatan sertipikat. Memang idealnya harus secepat itu, tapi saat ini masih sulit sekali untuk mencapai waktu sesuai dengan peraturan tersebut. Maka dari itu, pemerintah dalam hal ini BPN harus bisa menyiapkan segala sarana dan prasarana untuk mendukung pembuatan tersebut agar waktu yang ditetapkan pun dapat terlaksana dengan baik.</p> <p>Pemerintah tahun 2017 ini mengadakan PRONA untuk penerbitan 5 juta Sertipikat diseluruh Indonesia. Program seperti ini lah yang harus terus diadakan oleh pemerintah serta dengan program tersebut masyarakat pun dapat memanfaatkannya untuk mendaftarkan tanah mereka.</p>
4	Apakah Implementasi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di	Kantor pertanahan kabupaten bekasi telah melaksanakan program PRONA tahun 2017 sebanyak 6.000 sertipikat	Kalo dari sisi program dapat dikatakan bahwa program-program tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah

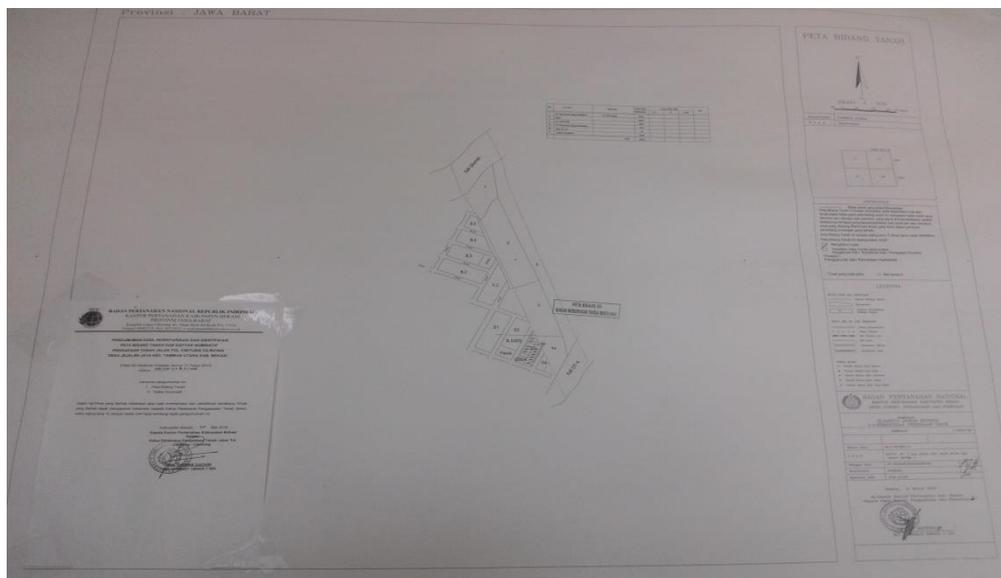
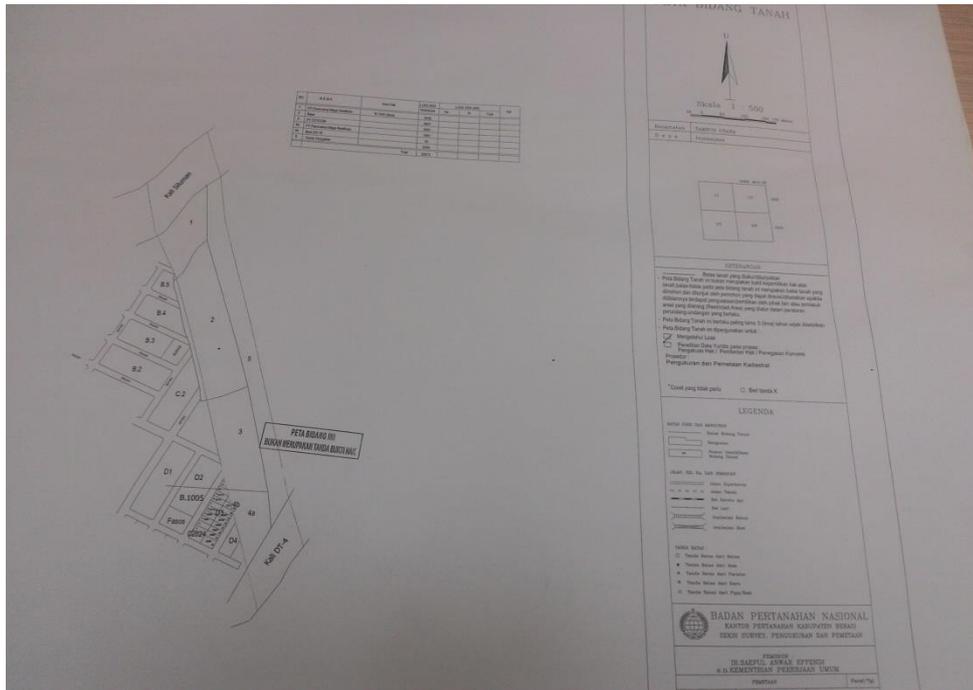
	<p>Kecamatan Tambun Utara dapat dikatakan berhasil ?</p>	<p>gratis sesuai dengan program dari pemerintah yang memberikan sertifikat gratis pada tahun 2017 sebanyak 5 juta sertipikat. Namun, memang tidak semua kecamatan dan desa dapat terbagi seluruhnya karena luasnya wilayah Kabupaten Bekasi.</p> <p>Kantor pertanahan kabupaten bekasi memiliki program-program yang telah ditetapkan oleh BPN RI seain itu juga kami pun memiliki program-program khusus yang dimiliki oleh kantor pertanahan kabupaten bekasi. Program tersebut diantaranya adalah Proyek Nasional Agraria (PRONA) program ini adalah program nasional untuk pembuatan sertipikat secara gratis muai dari pendaftaran, pengukuran tanah, sampai dengan diterbitkan sertifikat, program selanjutnya adalah program layanan rakyat untuk sertifikasi tanah (LARASITA), lalu ada one day service, serta layanan sertipikat malam.</p>	<p>No.24 Tahun 1997. Jika dilihat dari sisi isi peraturan, peraturan memang dibuat seideal mungkin. Pemerintah membuat sebuah peraturan pun harus bisa mengukur apakah peraturan yang dibuat tersebut sudah sesuai dengan kondisi masyarakat secara keseluruhan. Peraturan pun wajib melihat aspek sosiologisnya serta dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus ada kesiapan anggaran, sarana, prasarana serta SDM agar peraturan ini dapat di implementasikan dengan baik.</p> <p>Namun jika dilihat dari hasil pelaksanaannya dilapangan, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah belum berjalan maksimal.</p> <p>Lebih baik peraturan ini direvisi agar lebih sesuai dengan keadaan masyarakat yang sebenarnya atau dibuat penggolongan proses pendaftaran tanah di perkotaan seperti apa dan di pedesaan atau dipelosok seperti apa, jangan terpaku terus dengan keadaan masyarakat di perkotaan</p>
--	--	--	--

Lampiran 19**DOKUMENTASI**

Peneliti dengan Ibu Pangesti Lukitaningsih, S.H Sebagai Key Informan .



Peneliti dengan Bapak Dr. Wasis Susetio, M.A., M.H., Sebagai Expert Opinion



Contoh Publikasi Pengukuran yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi di Desa Jalen Jaya



Suasana Tempat Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Angga Permana lahir di Bekasi, 12 Desember 1994. Putra kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Eddy Hartono dan Ibu Lilis Suryani. Saat ini bertempat tinggal di Kav. Sawah Indah I No.60 RT 02 RW 05 Kelurahan Marga Mulya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat.

Menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar di SDN Marga Mulya VI tahun 2001 sampai dengan tahun 2007. Kemudian melanjutkan sekolah di SMP Islam Tahta Syajar Bekasi pada tahun 2007 dan lulus pada tahun 2010. Dan melanjutkan pendidikan di MA Negeri 1 Kota Bekasi pada tahun 2010 sampai dengan lulus pada tahun 2013.

Setelah lulus dari MA, saat ini melanjutkan ke Perguruan Tinggi Negeri di Jakarta. Aktif sebagai mahasiswa di Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan di Universitas Negeri Jakarta pada tahun 2013. Pernah menjabat sebagai Wakil Kepala Departemen Penelitian dan Pengembangan Badan Eksekutif Mahasiswa Program Studi PPKN FIS UNJ. Saat ini penulis aktif sebagai Guru Mata Pelajaran PPKN di SMA Daya Utama dan SMK Daya Utama Kota Bekasi.