

**PENYELIDIKAN DAN ANALISIS RIWAYAT TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMONGAN
PROVINSI JAWA TIMUR**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan
Dari Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Oleh:

NENY DWIANINGSIH

NIM. 02111957/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat karena adanya jaminan kepastian hukum didalamnya. Salah satu hal yang mendukung tercapainya jaminan kepastian hukum tersebut adalah terkait dengan ada tidaknya bukti penguasaan tanah. Untuk mengetahui kebenaran dari alat bukti penguasaan tanah, maka dilakukan kegiatan penyelidikan dan analisis riwayat tanah. Oleh karena penyelidikan dan analisis riwayat tanah sangat berperan dalam menentukan siapa pemilik tanah sebenarnya serta apa hubungan hukumnya berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang ada, maka ada hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaannya sehingga kegiatan ini tidak hanya dianggap sebagai kegiatan administratif rutin biasa. Dengan demikian jaminan kepastian hukum dari suatu hak atas tanah dapat dicapai. Penelitian ini dibatasi pada permasalahan mengenai pelaksanaan penyelidikan dan analisis riwayat tanah untuk permohonan pengakuan hak secara sporadik dari tahun 2003-2005.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan kegiatan penyelidikan dan analisis riwayat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, sedangkan tujuan kedua untuk mengetahui implikasi analisis riwayat tanah terhadap jaminan kepastian hukum suatu hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, maka untuk menarik kesimpulan berdasarkan hasil pengumpulan data, pengolahan data serta penyusunannya menggunakan teknik analisis deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian, hal-hal yang harus diperhatikan dalam penyelidikan dan analisis riwayat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan antara lain: mengenai verifikasi berkas permohonan pengakuan hak, pengumpulan data lapangan dan sidang Panitia A terkait dengan dasar hukum dan pelaksanaan sidang Panitia A. Kenyataan yang ada bahwa pelaksanaannya terutama dalam pengumpulan data yuridis tidak dilaksanakan dengan taat azas. Akibatnya, hasil analisis riwayat tanah belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dari suatu hak atas tanah. Disamping itu, keberadaan dari lembaga pengumuman dirasa kurang efektif. Berdasarkan kenyataan tersebut, kinerja dari petugas pelaksana khususnya Panitia A dan sosialisasi peraturan serta penyuluhan-penyuluhan pertanahan perlu lebih ditingkatkan lagi.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Pembatasan Masalah.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Peneiitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	6
1. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan kegiatan penyelidikan dan analisis riwayat tanah.....	6
a. Jaminan Kepastian Hukum.....	6
b. Kewenangan Kelembagaan.....	12
c. Jenis Kegiatan dalam Pendaftaran Tanah.....	12
d. Penyelidikan Riwayat Tanah.....	14

e. Analisis Riwayat Tanah.....	20
2. Implikasi analisis riwayat tanah terhadap jaminan kepastian hukum hak atas tanah.....	25
B. Kerangka Pernikiran.....	33
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian	35
C. Unit Analisis	36
D. Jenis dan Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Teknik Analisis data.....	40
 BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Letak Wilayah Penelitian.....	42
B. Topografi Wilayah.....	42
C. Penggunaan Tanah terkait dengan Tata Ruang Wilayah.....	44
 BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Penyelidikan dan Analisis Riwayat Tanah.....	48
1. Verifikasi Berkas Permohonan Pengakuan Hak.....	49
2. Pengumpulan Data Lapangan.....	63
3. Sidang Panitia A.....	65
a. Dasar Hukum.....	65
b. Pelaksanaan Sidang Panitia A.....	67

1) Petugas Pelaksana.....	67
2) Aspek-aspek yang dipertimbangkan dalam Sidang Panitia A.....	70
3) Lembaga Pengumuman.....	74
4) Pengesahan dan Pembuatan Keputusan Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan.....	77
B. Implikasi analisis riwayat tanah terhadap jaminan kepastian hukum hak atas tanah terkait dengan permohonan pengakuan hak secara sporadik dari tahun 2003-2005.....	78
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	87
PERATURAN-PERATURAN.....	88
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	89
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pendaftaran tanah sesuai dengan amanah Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada dasarnya merupakan suatu rangkaian kegiatan menunjuk pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu sama lain berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian. Kegiatan tersebut meliputi: pengumpulan data, pengolahan, penyimpanan, pembukuan dan penyajiannya. Semua kegiatan itu, akhirnya bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat di bidang pertanahan. Data yang dihimpun pada dasarnya terdiri dari data fisik dan data yuridis. Data fisik mengenai tanahnya meliputi: lokasi, batas-batas, luas, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis mengenai haknya meliputi apa haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidaknya hak pihak lain.

Sertipikat hak atas tanah yang merupakan salah satu produk dari kegiatan pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat karena adanya jaminan kepastian hukum didalamnya. Salah satu hal yang mendukung tercapainya jaminan kepastian hukum tersebut

mengetahui keberadaan dari bukti penguasaan tanah, maka dilakukan upaya untuk menjamin kepastian hukum yang dilakukan dengan memformalkan bukti-bukti kepemilikan tanah yang sudah ada atau yang akan dibuat yaitu melalui lembaga ajudikasi.

Salah satu kegiatan dari ajudikasi adalah penyelidikan riwayat tanah guna pembuktian haknya (status dan subyeknya). Penilaian terhadap kebenaran alat bukti tersebut, merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (sesuai dengan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Penilaian tersebut dilakukan melalui penyelidikan riwayat tanah yang secara operasional ditugaskan kepada Panitia A (Pasal 1 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992) untuk permohonan Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan penyelesaian permohonan Pengakuan Hak.

Alat bukti kepemilikan yang menjadi dasar penguasaan hak atas tanah seseorang harus sesuai dengan kenyataan sebenarnya dilapangan. Oleh karena alat bukti kepemilikan tanah adalah menjadi dasar penguasaan hak atas tanah seseorang, maka perlu dilakukan penyelidikan riwayat tanah secara seksama oleh orang-orang yang berkompeten. Hal ini dimaksudkan karena dapat menimbulkan akibat hukum dikemudian hari apabila ternyata kebenaran alat bukti tersebut

Penyelidikan riwayat tanah bukanlah kegiatan administratif biasa, karena didalamnya tersirat keharusan untuk melakukan analisis terhadap data yang diperoleh. Namun, penyelidikan riwayat tanah seringkali dipandang sebagai kegiatan rutin dan cenderung kurang mendapat perhatian. Berdasarkan pra penelitian yang telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, permohonan pendaftaran tanah secara sporadik melalui pengakuan hak mengalami peningkatan dalam setiap tahunnya. Peningkatan permohonan ini tentunya harus diikuti dengan meningkatnya kualitas penyelidikan riwayat tanah terkait dengan alat bukti kepemilikan tanah yang ada. Tetapi dalam kenyataannya, penyelidikan riwayat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan masih belum dilaksanakan secara optimal sehingga hasil analisis dari riwayat tanahnya juga diragukan. Padahal penyelidikan dan analisis riwayat tanah sangat berperan dalam menentukan siapa pemilik tanah sebenarnya serta apa hubungan hukumnya berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang ada. Berdasarkan pada uraian latar belakang penelitian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang "PENYELIDIKAN DAN ANALISIS RIWAYAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMONGAN PROVINSI JAWA TIMUR."

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan kegiatan penyelidikan dan analisis riwayat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan?
2. Apakah implikasi analisis riwayat tanah terhadap jaminan kepastian hukum suatu hak atas tanah?

C. Pembatasan Masalah

Penulis membatasi masalah hanya mengenai pelaksanaan penyelidikan dan analisis riwayat tanah untuk permohonan pengakuan hak secara sporadik dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun yaitu tahun 2003-2005 agar penelitian lebih terarah dan jelas.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian:
 - a. mengetahui hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan kegiatan penyelidikan dan analisis riwayat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan;
 - b. mengetahui implikasi analisis riwayat tanah terhadap jaminan kepastian hukum suatu hak atas tanah.

2. Kegunaan penelitian:

- a. untuk meminimalisir permasalahan yang dimungkinkan terjadi terkait dengan alat bukti dalam penyelidikan riwayat tanahnya sehingga jaminan kepastian hukumnya dapat dicapai;
- b. sebagai khasanah pengetahuan dan bahan masukan dalam pembuatan kebijakan-kebijakan pertanahan di masa yang akan datang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penyelidikan dan Analisis Riwayat Tanah yang pada intinya adalah bagian dari kegiatan Pemeriksaan Tanah berperan dalam menentukan hak atas tanah seseorang itu dapat diakui atau tidak diakui haknya terkait dengan permohonan sertifikat secara sporadik yang diajukan ke Kantor Pertanahan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam kegiatan penyelidikan dan Analisis Riwayat Tanah, antara lain:

a. Pelaksanaan Sidang Panitia A dan Petugas Pelaksana.

Pelaksanaan dalam pengumpulan data riwayat tanah terdapat fakta yang mengindikasikan bahwa prosedur pengumpulan data yuridis tidak dilaksanakan dengan taat azas, yaitu:

- 1) pemeriksaan lapangan yang ternyata tidak sepenuhnya dilakukan;
- 2) pengisian blangko-blangko dan daftar-daftar isian yang berkaitan dengan berkas permohonan tidak diisi dengan benar dan tertib serta terdapat kesalahan-kesalahan formil dan materiil;

3) pelaksanaan sidang Panitia A tidak sesuai dengan ketentuan yaitu dilaksanakan "di atas meja" walaupun tidak semuanya, dengan alasan kesibukan karena banyaknya volume pekerjaan permohonan pengakuan hak serta pelayanan permohonan pendaftaran tanah lainnya.

b. Lembaga pengumuman yang merupakan bagian dari proses penyelesaian permohonan pengakuan hak dan berfungsi untuk meminimalisir permasalahan atau sengketa pertanahan dikemudian hari, ternyata tidak efektif karena pengumuman data fisik dan data yuridis hanya ditempel di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dan tidak ditindaklanjuti dengan pemasangan pengumuman di Kantor Desa/Kelurahan letak tanah.

2. Implikasi analisis riwayat tanah terhadap jaminan kepastian hukum hak atas tanah terkait dengan permohonan pengakuan hak secara sporadik dari tahun 2003-2005.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan, jaminan kepastian hukum terhadap produk sertipikat yang dihasilkan untuk permohonan pengakuan hak dari tahun 2003-2005 masih belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum. Hal ini bisa dilihat berdasarkan

disebabkan antara lain karena sosialisasi peraturan yang masih kurang, kemampuan aparat pelaksana serta kelemahan peraturan itu sendiri yang tidak diterapkan dengan baik karena kondisi lapangan yang tidak memungkinkan. Namun demikian, dengan adanya permasalahan yang timbul ini paling tidak dapat dipergunakan sebagai bahan evaluasi dan masukan dalam rangka meningkatkan kinerja pelayanan bidang pertanahan.

B. Saran

Berdasarkan kondisi dan volume pekerjaan yang tinggi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, maka untuk perbaikan pelayanan pertanahan khususnya permohonan pengakuan hak dan untuk memberikan serta meningkatkan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah maka dari hasil penelitian yang dilakukan dapat diberikan beberapa saran, antara lain:

1. Untuk mengefektifkan kinerja dari Panitia A, perlu dibentuk Panitia A lebih dari satu karena volume pekerjaan pengakuan hak yang tinggi. Namun demikian, pembentukan Panitia A lebih dari satu ini akan tidak efektif apabila kinerja dari dalam Panitia A itu sendiri belum diperbaiki.
2. Untuk lebih mengefektifkan fungsi pengumuman diperlukan penyuluhan secara rutin ke tiap-tiap Desa/Kelurahan khususnya

mengenai arti pentingnya pengumuman yang ditempel sebagai pemberitahuan untuk umum.

3. Perlu sosialisasi terhadap peraturan terkait dengan pelaksanaan operasionalisasi kegiatan di lapangan baik kepada aparat pertanahan maupun pihak-pihak lain yang terkait. Hal ini dapat dilakukan melalui penyuluhan-penyuluhan, sehingga kualitas pelayanan pertanahan dapat ditingkatkan dan dengan sendirinya produk hukum yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hukum dari suatu hak atas tanah.

Terkait dengan hal tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan berusaha seoptimal mungkin memberikan pelayanan bidang pertanahan ini. Khusus mengenai pelayanan permohonan pengakuan hak secara sporadik dan tidak menutup kemungkinan untuk jenis pendaftaran tanah lainnya, penyelidikan dan analisis riwayat tanah perlu dilakukan secara seksama dan oleh petugas yang berkompeten. Oleh karena itu, adanya kendala baik yang bersifat teknis maupun non teknis diupayakan sebagai evaluasi dan masukan terhadap pelayanan pertanahan yang sudah diberikan selama ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (1998). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Cetakan kesebelas, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. (2004). *Lamongan Dalam Angka*.
- Guntur , Nyoman, I Gusti. (2005). *Modul Pendaftaran Tanah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta*.
- Harsono, Boedi. (1995). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Hadimoeldjono, Soeprpto. (2003). *Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*.
- Harsono, Boedi. (2000). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Cetakan Keempat belas (edisi Revisi)*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Parlindungan, A.P. (1990). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Edisi II Cetakan I*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Salindehó, John. (1994). *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian. (1995). *Metode Penelitian Survey*, Jakarta; LP3ES.
- Sitorus, Oloan dan Minin, Darwinsyah. (2003). *Cara Penulisan Karya Ilmiah Di Bidang Hukum*, Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Soejono dan Abdurrahman. (1998). *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan. (2003). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Penerbit Arkola, Surabaya.

Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*.

Sumardjono, Maria S.W., *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan Dan Properti, makalah dalam Seminar Kebijakan Baru Di Bidang Pertanahan, Dampak Dan Peluang Bagi Bisnis Properti Dan Perbankan, Jakarta 6 Agustus 1997.*

Van Apeldoorn, L.J., *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1993.

Walijatun, Djoko. (1997). *Pembaharuan Dalam Hukum Pertanahan: Reformasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Makalah Lokakarya Pola Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kerjasama FH UNPAD-BPN, Bandung.

Walijatun, Djoko, _____, *Pengantar Pendaftaran Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

_____. (2004). *Kumpulan Makalah dan Handout Ceramah Umum Pertanahan*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

PERATURAN-PERATURAN

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 tentang Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah.