

**LAPORAN HASIL PENELITIAN**

**KELOMPOK**



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MENURUT HUKUM UNDANG-UNDANG  
NOMOR 5 TAHUN 1960 Jo NOMOR 24 TAHUN 1997 tentang PENDAFTARAN HAK  
ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN UNTUK MEMPEROLEH KEPASTIAN  
HUKUM**

Oleh :

1. Puji Wulandari Kuncorowati.M.Kn (Ketua)
2. Iffah Nurhayati.M.Hum (Anggota)
3. Chandra Dewi Puspitasari L.LM (Anggota)

**PENELITIAN INI DIBIYAI DENGAN DANA DIPA FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN  
EKONOMI UNIVERSITAS NEGERI YOGYAKARTA**

**SK DEKAN FISE UNY NOMOR: 117 TAHUN 2011, TANGGAL 22 MARET 2011**

**SURAT PERJANJIAN PELAKSANAAN PENELITIAN**

**NOMOR : 1046 / H.34.14 / PL/2011, TANGGAL 5 APRIL 2011**

---

**PENDIDIKAN KEWARGANEGARAAN DAN HUKUM**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL**

**UNIVERSITAS NEGERI YOGYAKARTA**

**2011**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah, yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum pemilikan tanah.

Guna mewujudkan hal itu, melalui Pasal 19 UUPA telah ditetapkan ketentuan dasar pendaftaran tanah, sebagai berikut : ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah., ayat (2) Pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. pemberian surat bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.(Muchtari;2008).

Untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah telah ditetapkan PP No. 10 tahun 1961, kemudian dalam perkembangannya disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mukhtahir dan terbuka, yang pada dasarnya bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah serta menyediakan informasi dan menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Pasal 3 PP No.24/1997 menegaskan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
- b. menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- c. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa kepastian hukum merupakan tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Selanjutnya dalam pasal tersebut dijelaskan, bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Pengertian “dijalankan oleh rakyat” secara sosiologis berarti adanya keterlibatan rakyat secara aktif dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Keterlibatan rakyat itu secara tegas tidak ditetapkan dalam pasal, namun terdapat dalam Penjelasan Umum UUPA angka IV mengenai dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum, yang berbunyi sebagai berikut : “ sesuai dengan tujuannya, yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya”. .(Muchtar wahid;2008).

Keterlibatan rakyat itu secara tegas tidak diatur dalam pasal, namun dalam penjelasan umum UUPA mengenai dasar-dasar intinya menegaskan masyarakat mempunyai kewajiban dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu kesadaran hukum masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sangat berperan penting untuk menumbuhkan partisipasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana dimaksudkan dalam tujuan pendaftaran tanah.

Dalam kalangan para ahli disebutkan pendaftaran tanah bertujuan untuk, baik kepastian hak seseorang, pengelakan suatu sengketa perbatasan (karena ada surat ukurnya yang teliti dan cermat) dan juga untuk penetapan suatu perpajakan. Namun dalam konteks yang lebih luas lagi pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan untuk tanah/bangunannya (Parlindungan, 1999; hal:12).

Kesadaran hukum masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah sekarang ini masih sangat rendah sekali. Masalah kesadaran hukum warga masyarakat sebenarnya menyangkut faktor-faktor apakah suatu ketentuan hukum tertentu diketahui, dipahami, ditaati, dan dihargai? Apabila warga masyarakat hanya mengetahui adanya suatu ketentuan hukum, maka taraf kesadarannya lebih rendah dari mereka yang memahaminya. (Zainuddin Ali;2006)

Oleh karena itu, sikap dan nilai-nilai itu akan terefleksi sebagai respon masyarakat terhadap pelaksanaan sistem hukum pendaftaran tanah dan kesadaran serta tanggung jawab sebagai pemilik tanah selalu menjaga kepastian letak tepat dan batas-batas bidang tanah serta data bukti kepemilikan tetap terpelihara dengan baik dan riwayat tentang tanah tersebut dapat diketahui. Kesadaran hukum masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya itu akan sangat menentukan kepastian hukum sertifikat sebagai produk dari pendaftaran tanah.

Namun dalam kenyataannya dilapangan terutama di kabupaten Sleman kecenderungan kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah masih rendah sehingga lahirnya sertifikat yang pada akhirnya dipermasalahkan banyak disebabkan oleh adanya kekeliruan data

fisik dan data kepemilikan tanah. Rendahnya kesadaran terhadap pendaftaran tanah menunjukkan kepedulian terhadap kewajiban sebagai pemilik tanah untuk memelihara, mengamankan surat-surat bukti hak dan mencegah gangguan serta memelihara tanda batas bidang tanahnya masyarakat masih kurang bahkan tidak memiliki kepedulian untuk mendaftarkan haknya. Dari kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya mengakibatkan masyarakat yang memiliki beberapa bidang tanah tidak mengetahui secara pasti letak/batas-batas semua bidang tanahnya, terutama yang memiliki tanah yang jauh dari tempat tinggalnya. Dikarenakan mereka hanya mempercayakan kepada orang-orang tertentu sebagai kuasa untuk mengurus dan menjaga tanah tersebut. Oleh karena itu, kadar kepastian hukum sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauh mana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi. (Muchtari Wahid, 117;2008).

Kabupaten Sleman merupakan kabupaten di daerah Istimewa Jogjakarta yang penduduknya telah berkembang dan maju, namun kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya masih kurang. Masih banyak tanah-tanah di daerah kabupaten Sleman yang bukti kepemilikannya hanya dengan patok atau dengan pagar bumi. Hak-hak atas tanah di kabupaten Sleman juga masih banyak yang bukti kepemilikannya dengan hanya pipil-girik, petuk, ketitir, letter c. Pendaftaran tanah tersebut dilakukan tidak di Kantor pertanahan dimana sesuai dengan proses yang diatur dalam PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tetapi pendaftaran tanah tersebut dilakukan di Kantor Kepala Desa dimana tanah tersebut berada. Bukti kepemilikan dengan hanya pipil-girik, petuk, ketitir, letter c, seringkali hak atas tanahnya menjadi hilang karena belum dilakukan pendaftaran tanah dikarenakan ada orang yang telah mengakui tanah tersebut dengan melakukan pendaftaran terhadap tanah tersebut. Sehingga hak

atas tanah tersebut jatuh kepada orang yang telah melakukan pendaftaran tanah yang sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 dan orang yang hanya memiliki bukti kepemilikan hak atas dengan pipil -girik, petuk, ketitir, letter c, menjadi hilang.

Oleh karena itu, dimana tanah memegang peranan utama sebagai modal dasar dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, Maka tidak heran apabila manusia ingin menguasai dan memiliki tanah. Sehubungan dengan itu maka untuk membuktikan kebenaran bahwa tanah itu miliknya, diperlukan adanya dukungan berupa jaminan kepastian hukum yaitu dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.

Dari permasalahan diatas maka perlu adanya pendaftaran hak-hak atas tanah agar tanahnya mempunyai kepastian hukum dan hak-hak atas tanah tetap menjadi pemilik tanah. Dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah tanahnya tidak akan bisa diganggu gugat oleh orang lain. Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban bagi para pemilik tanah untuk mendaftarkan haknya. Meskipun dalam pendaftaran tanah tidak ditetapkan adanya sanksi apabila kewajiban itu tidak dilakukan, namun dapat menimbulkan konsekuensi, bahwa diadakannya pendaftaran tanah akan memberikan manfaat bagi pemerintah maupun pemilik tanah. Penelitian ini dibatasi pendaftaran tanah pada periode tahun 2006-2011, dikarenakan banyak program yang dilakukan oleh BPN untuk melakukan pendaftaran Hak Atas tanah.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada latar belakang masalah, maka dikemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di kabupaten Sleman ?
2. Kendala-kendala apakah yang muncul sehubungan dengan pendaftaran tanah ?
3. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan badan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman meningkatkan kesadaran masyarakat kabupaten sleman melakukan pendaftaran hak atas tanahnya untuk memperoleh kepastian hukum?

## C. Tujuan Penelitian

Kegiatan penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Sleman
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang muncul sehubungan dengan pendaftaran tanah di Kabupaten Sleman
3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Kantor Pertanahan Sleman kabupaten Sleman meningkatkan kesadaran masyarakat kabupaten Sleman

