

**PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM LARASITA  
(LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIFIKASI TANAH) DI KABUPATEN SLEMAN.  
(STUDI TERHADAP PP.NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU ILMU HUKUM**

**DISUSUN OLEH:**

**MUSTOFA**

**10340024**

**DOSEN PEMBIMBING :**

- 1. ISWANTORO. SH., M.H**
- 2. MANSUR, S.,Ag,M.,Ag**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2014**

## ABSTRAK

Larasita merupakan Kantor Pertanahan bergerak yang mempunyai tugas pokok dan fungsi sama dengan tugas dan fungsi yang berlaku pada Kantor Pertanahan. Untuk melaksanakan program Larasita Pemerintah mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 tentang Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah). Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Program Larasita ini tetap mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyusun tertarik untuk mengetahui apakah pendaftaran tanah melalui program Larasita di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah sesuai dengan Peraturan-peraturan tersebut. Dan apa saja kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman didalam pelaksanaan program Larasita di Kabupaten Sleman.

Dalam penyusunannya penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Sifat penelitiannya menggunakan sifat penelitian *deskriptif analitik* yaitu memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (data sekunder) dengan data yang diperoleh di lapangan (data primer). Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu metode lapangan dan studi pustaka. Adapun analisis data dengan menggunakan metode analisis data pendekatan deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah melalui program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. kendala didalam pelaksanaan pendaftaran melalui program Larasita antara lain sulitnya akses jaringan internet di desa-desa terpencil sehingga menyulitkan didalam mengirimkan data dari lapangan ke Kantor Pertanahan, kurangnya sosialisasi yang dilakukan, dan kurangnya SDM yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sehingga berakibat pendaftaran tanah yang dilakukan di Kabupaten Sleman menjadi tidak maksimal.



**SURAT PERNYATAAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mustofa  
Nim : 10340024  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syariah dan Hukum  
Judul : **“Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini adalah benar asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 8 okt 2014

Penyusun



Mustofa

Nim : 10340024



**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp: -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Mustofa

NIM : 10340024

Judul : **“Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih. *Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 8 okt 2014

Pembimbing I

Iswantoro, S.H., M.H

NIP.19661010 199202 1 001



**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp: -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Mustofa

NIM : 10340024

Judul : **“Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih. *Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 8 okt 2014

Pembimbing II

  
Mansur, S.,Ag,M.,Ag

NIP.19750630 200604 1 001



**PENGESAHAN SKRIPSI**

NOMOR: UIN. 02/ K. IH-SKR/PP.009/186/2014

Skripsi Dengan Judul : **“Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”**

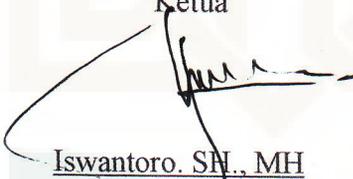
Yang Dipersiapkan Dan Disusun Oleh :

Nama : Mustofa  
Nim : 10340024  
Telah Dimunaqasyahkan Pada : 16 Oktober 2014  
Nilai munaqasyah : A-

Dan dinyatakan telah diterima oleh Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Tim Munaqasyah

Ketua

  
Iswantoro, SH., MH

NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I



Nurainun M, SH, M. Hum

Nip :19751010 200501 2 005

penguji II



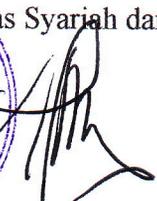
Dr. Etuis N, MA, Ph.D

Nip :19700704 199603 2 002

Yogyakarta 16 okt 2014

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



  
Prof. Noorhaidi Hasan, M.A., M.Phil., Ph.D

Nip:19711207 199503 1 002

## HALAMAN MOTO

*“Seorang Pemenang Tidak Pernah Menyerah, Karena Yang Menyerah  
Tidak Pernah Menjadi Pemenang”*

*“Lebih Baik Mencoba Lalu Gagal Daripada Anda Gagal Mencoba  
Jatuh Itu Biasa, Bangkit Itu Luar Biasa. Tidak Masalah Berapa Kali  
Anda Jatuh Tapi Yang Terpenting Berapa Kali Anda Bangkit Setelah  
Anda Terjatuh”*

*“Berbagai Masalah Itulah Yang Tetap Membuat Anda ber Tahan Dan  
ber Tuhan, Jika Anda Lari Dari Masalah Berarti Anda Lari Dari Kasih  
Sayang Alloh SWT. Jangan Katakan Wahai Alloh Masalahku Amat  
Besar Tapi Katakanlah Wahai Masalah Alloh Itu Maha Besar”*

*“Pelaut Ulung Tidak Lahir Dari Laut Yang Tenang”*

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Ayahanda Sakrum dan ibunda Samiah yang tidak henti-hentinya mendoakan kesuksesan dan keselamatanku.*

*Saudaraku Muhammad Syafaat yang selalu memberikan semangat.*

*Keluarga besar, kakak-kakak dan adik-adikku yang tercinta.*

*Dosen-dosen dan seluruh tenaga pengajar Khususnya UJN Sunan Kalijaga Yogyakarta.*

*Para Karib kerabat. Keluarga besar Ponpes Al-Munawwir dan Almamater UJN*

*Sunan Kalijaga Yogyakarta.*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الحمد لله ربّ العالمين و به نستعين على أمور الدنيا و الدين . أشهد أن لا إله إلا الله  
و أشهد أن محمداً رسول الله . اللهم صلّ و سلّم على سيّدنا محمّد و على آله و صحبه  
أجمعين . أما بعد

Segala puji hanya bagi Allah Subhanallahu wata'ala yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”. Tak lupa, shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada kanjeng Nabi Muhammad Shallallahu ‘alaihi wassalam, yang telah diutus untuk membawa rahmat dan kasih sayang bagi semesta alam dan selalu dinantikan syafaatnya di yaumul qiyamah nanti. Amin.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, penyusun ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan hormat kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Musa Asy’arie, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
2. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan Pembimbing Skripsi yang juga telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan skripsi ini.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku dosen/pengajar dan Pembimbing Skripsi yang juga telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan skripsi ini di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Mansur, S., Ag., M., Ag, selaku Dosen Pembimbing Akademik/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Bapak Ach. Tahir, S.Hi., S. H., LL.M., M.A. selaku Sekretaris Jurusan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Bapak Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
9. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
10. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

11. Bapak Misbahul Mujib., S.Ag., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
12. Seluruh Bapak dan Ibu Staf Pengajar/ Dosen yang telah dengan tulus ikhlas membekali dan membimbing penyusun untuk memperoleh ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
13. Ayah, Ibu, saudara dan keluargaku tercinta.
14. Sahabat-sahabat dimanapun berada yang telah memberikan semangat maupun masukan kepada penyusun didalam menyelesaikan skripsi yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
15. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menulis skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Meskipun skripsi ini merupakan hasil kerja maksimal dari penyusun, namun penyusun menyadari akan ketidaksempurnaan dari skripsi ini. Maka penyusun dengan kerendahan hati sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca sekalian. Penyusun berharap semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan Hukum Tata Negara pada khususnya.

Yogyakarta, 8 okt 2014

Penyusun,



**Mustofa**

**Nim : 10340024**

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

ABSTRAK .....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiv

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Telaah Pustaka .....	7
F. Kerangka Teoretik .....	9
G. Metode Penelitian .....	17
H. Sistematika Pembahasan .....	23

### BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP PENDAFTARAN TANAH

A. Sejarah Pendaftaran Tanah .....	24
B. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	28

C. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	33
D. Objek Pendaftaran Tanah .....	35
E. Tujuan, Fungsi, dan Manfaat Pendaftaran Tanah .....	42
F. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	44
G. Sistem Pendaftaran Tanah.....	47
H. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah .....	58
<b>BAB III PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN</b>	
A. Geografis dan Demografi Kabupaten Sleman .....	62
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman .....	69
C. Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman Secara Umum .....	78
D. Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) .....	87
<b>BAB IV PENDAFTARAN TANAH DAN PROGRAM LARASITA (LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIFIKASI TANAH) DI KABUPATEN SLEMAN</b>	
A. Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita di Kabupaten Sleman.....	92
B. Kendala-Kendala di Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita di Kabupaten Sleman .....	111
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	116
B. Saran .....	117
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>120</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I	:Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman .....	63
Tabel II	: Jumlah Penduduk Kabupaten Sleman Menurut Kecamatan.....	67
Tabel III	: Struktur Penduduk Kabupaten Sleman Tahun 2011.....	68
Tabel IV	: Proporsi Penduduk Kabupaten Sleman yang Bekerja per Lapangan Usaha (%) tahun 2011.....	79
Tabel V	:Jumlah Pegawai Berdasarkan Golongan Ruang.....	73
Tabel VI	:Jumlah Bidang Tanah Bersertifikat dan Belum Bersertifikat.....	99
Tabel VII	: Jumlah Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita.....	100

## BAB I

### PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM LARASITA (LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIFIKASI TANAH) DI KAB SLEMAN (STUDI TERHADAP PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)

#### A. Latar Belakang Masalah

Di Negara Indonesia, tanah merupakan masalah yang serius, bukan karena rakyat Indonesia kekurangan tanah, tetapi karena sebagian besar rakyat Indonesia berdesak-desakan tinggal pada tanah yang sempit (terbatas), hal ini dapat dilihat di kota-kota besar banyak masyarakat miskin atau kurang beruntung tinggal di lahan yang sempit dan kumuh dengan lingkungan yang tidak sehat. Sebaliknya dengan masyarakat dengan tingkat perekonomian yang tinggi dengan kebutuhan yang serba tercukupi, mereka sebagian ada yang menginventarisasi uang mereka dalam bentuk tanah yang tersebar diderah-daerah yang strategis dan membiarkan bidang tanah tersebut terlantar tanpa didayagunakan. Masalah pertanahan dewasa ini telah melahirkan berbagai problema yang tidak jarang menimbulkan perselisihan antara berbagai pihak. Oleh karena itu penanganan tugas-tugas keagrariaan harus dilaksanakan dengan cara kerja yang konseptual dan terprogram yang meliputi semua fungsi yang ada yaitu tata guna tanah, fungsi *landreform*, pengurusan hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah yang didukung oleh administrasi yang baik<sup>1</sup>.

Dalam prakteknya, bukan rahasia lagi bahwa masyarakat banyak yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. karena dirasa oleh masyarakat bahwa didalam pelayanan pendaftaran tanah memerlukan proses

---

<sup>1</sup> Djoko Prakoso, *Eksistensi PRONA sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1985 ) , hlm.65.

yang lama dan biaya yang mahal. pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasinya juga belum mampu memberikan kinerja yang diharapkan yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau, dan transparan. kenyataan dilapangan yang terjadi saat ini adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, mahal dan, berbelit-belit serta memungkinkan terjadinya malpraktek. sebagian pelayanan yang diberikan oleh kantor pertanahan khususnya pada bagian administrasi masih belum sesuai dengan yang diinginkan masyarakat.<sup>2</sup>

Data yang didapatkan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) saat ini hanya mampu membuat sertifikat tanah per tahun hanya 2 juta hektar. Sedangkan Luas daratan Indonesia adalah 180 juta hektar yang terdiri 130 juta hektar kawasan hutan dan 50 juta hektar non hutan. Daratan non hutan terdiri dari 85,8 juta hektar dan 44,5 juta hektar telah ada sertifikat sisanya 41,3 juta hektar belum bersertifikat. Ini berarti hanya sekitar 52% saja tanah diindonesia yang baru bersertifikat dan selebihnya masih belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>3</sup>

Luas wilayah Kabupaten Sleman yaitu 57.500 Ha. Dimana wilayah tersebut terletak diatas wilayah perkotaan, pegunungan, peninggalan purba, serta wilayah pertanian. Dari luas wilayah tersebut tanah yang baru terdaftar di Kantor Pertanahan Kab.Sleman baru sebanyak 35.100 Ha, sedangkan tanah yang belum terdaftar masih ada sebanyak 22.400 Ha.

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 2009)

<sup>3</sup> <http://finance.detik.com/read/2014/03/21/112315/2532638/1016/1/bpn-butuh-21-tahun-untuk-mensertifikasi-tanah-di-seluruh-indonesia>. diakses pada tanggal 24 maret 2014.

Dilandasi oleh amanat yang terkandung dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yaitu Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sebagai kelanjutannya maka telah disusun Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berarti bahwa telah diletakkan dasar yang kokoh bagi pelaksanaan pembangunan pertanahan guna terwujudnya tujuan pembinaan hukum pertanahan nasional dan menyelenggarakan administrasi pertanahan guna terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pasal 2 UUPA menjelaskan bahwa bumi (tanah), air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang terdapat di wilayah Republik Indonesia, bukan merupakan milik negara akan tetapi pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara.

Negara Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961<sup>4</sup>, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru kemudian berlaku pada tanggal 08 oktober 1997.

Atas dasar yang terdapat didalam pasal 19 ayat (1) UUPA no 5 tahun 1960, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kemudian ditegaskan lebih lanjut dialam pasal (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

---

<sup>4</sup> A.P. perlindungan, *pendaftaran tanah di Indonesia*, (bandung:mandar maju, 1994), hlm

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar.
3. Untuk melaksanakan tertib administrasi pertanahan.<sup>5</sup>

kesenjangan formalitas masyarakat khususnya yang berada dipedesaan yang cukup lebar terhadap layanan pertanahan yang selama ini diselenggarakan di Kantor Pertanahan, dimana kesenjangan itu kemudian diperlebar oleh para perantara yang selalu berdiri diantara Kantor Pertanahan dan masyarakat. Keberadaan para perantara tersebut, selain mempertajam kesenjangan formalitas antara masyarakat dan Kantor Pertanahan, pada prakteknya juga seringkali melakukan pembiasan informasi yang pada akhirnya merugikan masyarakat, baik karena pembiasan informasi tentang persyaratan, biaya maupun tentang waktu penyelesaian layanan pertanahan.

Atas dasar permasalahan tersebut maka Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan program Larasita yang mana program tersebut nantinya akan

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, (Jakarta: sinar grafika, 2010), hlm. 115

meningkatkan minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan permasalahan-permasalahan tersebut akan dimeminimalisir sehingga presentase pendaftaran tanah akan meningkat dimasyarakat khususnya pedesaan.<sup>6</sup>Larasita merupakan Kantor Pertanahan Bergerak yang mempunyai tugas pokok dan fungsi sama dengan tugas dan fungsi yang berlaku pada Kantor Pertanahan.

Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2009 didalam pasal 2 ayat (2) menyebutkan tugas dan fungsi Larasita yaitu:

- a. Menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaruan agraria nasional (reforma agraria).
- b. Melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat dibidang pertanahan.
- c. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah terlantar.
- d. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah yang diindikasikan bermasalah;
- e. Memfasilitasi penyelesaian tanah bermasalah yang mungkin diselesaikan di lapangan;
- f. Menyambungkan program Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan aspirasi yang berkembang di masyarakat; dan
- g. Meningkatkan dan mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat.

Atas dasar uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM LARASITA (LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIFIKASI TANAH) DI KAB. SLEMAN.(STUDI TERHADAP PP.NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH) ”.

---

<sup>6</sup><http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/LARASITA> Diakses tanggal 10-sept-2014

### **A. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti merumuskan permasalahan :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program Larasita di Kab. Sleman?
2. Kendala apa yang dihadapi didalam pelaksanaan program Larasita di Kab. Sleman?

### **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka peneliti menentukan tujuan penelitian yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program Larasita di Kab.Sleman.
2. Untuk mengetahui apa saja kendala yang dihadapi didalam pelaksanaan program Larasita di Kab. Sleman.

### **C. Manfaat Penelitian**

Dengan memperlihatkan permasalahan dan tujuan penelitian diatas maka diharapkan penelitian dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Akademis penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum terutama dalam hukum pertanahan diIndonesia.

2. Secara Praktis penelitian ini berguna untuk memberikan kontribusi bagi Kantor Pertanahan Nasional Kab. Sleman untuk mengetahui apakah pendaftaran tanah dengan program Larasita telah sesuai dengan peraturan-peraturan hukum yang ada, serta memberikan pengetahuan bagi praktisi hukum maupun masyarakat secara luas tentang pendaftaran tanah melalui program Larasita.

#### **D. Telaah Pustaka**

Untuk menghindari kesamaan penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun dengan penelitian yang ada sebelumnya maka penyusun melakukan beberapa penelusuran literature mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui program Larasita agar mencapai hasil yang maksimal. Dalam penelusuran tidak ditemukan banyak skripsi yang mengangkat tema tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui program Larasita. Sejauh penelusuran yang dilakukan ditemukan beberapa skripsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui program Larasita adalah sebagai berikut :

Skripsi saudara Sokhib Setiyono dengan judul “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”. Skripsi ini membahas tentang pendaftaran tanah secara sporadic sedangkan peneliti lebih membahas tentang pendaftaran tanah dengan program Larasita.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Sokhib Setiyono “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”. *Skripsi* mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.

Skripsi saudara Muhammad Rajali Lubis dengan judul “Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Untuk Kepastian Hukum Hak Atas Tanah”. Skripsi ini mengangkat tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk kepastian hak atas tanah secara umum sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun adalah mengenai pendaftaran tanah tetapi dipusatkan kepada program yang dilakukan oleh BPN yaitu program Larasita.<sup>8</sup>

Skripsi saudara Syarie Trie Anggraeni dengan judul “Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria” dalam skripsi ini dibahas mengenai pendaftaran tanah melalui program operasi nasional agraria. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun yaitu bukan pendaftaran melalui program operasi nasional agrarian tetapi pendaftaran melalui program Larasita.<sup>9</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Anwar Anang Zulfikar, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dengan judul “Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)”. Dalam penelitian pada tahun 2011 tersebut penyusun berusaha menggambarkan proses pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka

---

<sup>8</sup>Muhammad Rajali Lubis “Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Untuk Kepastian Hukum Hak Atas Tanah” *Skripsi* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Simalungun Pematangsiantar, 2012.

<sup>9</sup>Syarie Trie Anggraeni “Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria” *Skripsi* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2008.

mendapatkan sertifikat sebagai pembuktian pemegang hak atas tanah. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun yaitu bukan pendaftaran melalui program operasi nasional agrarian tetapi pendaftaran melalui program Larasita.<sup>10</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Arpinka Apriani mahasiswa fakultas hukum Universitas Diponegoro tahun 2007 dengan judul “kepastian hukum sertipikat hak atas tanah kaitannya dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah”. Dalam penelitian ini penulis lebih mengkhususkan kepada pasal 32 ayat (2) sedangkan peneliti meneliti tentang program Larasita.<sup>11</sup>

Dari referensi penelitian-penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun berbeda dan belum pernah diteliti sebelumnya.

#### **E. Kerangka Teoritik**

Landasan teoritis adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, doktrin yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas masalah penelitian.

Berdasarkan hal diatas, penyusun menggunakan beberapa teori yang akan dijadikan dijadikan dasar dari penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun, antara lain:

---

<sup>10</sup> Anwar Anang Zulfikar, “Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)” *skripsimahasiswa* Fakultas Hukum Universitas Jember, 2011

<sup>11</sup> Arpinka Apriani, “ kepastian hukum sertipikat hak atas tanah kaitannya dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah” *tesis* mahasiswa fakultas hukum Universitas Diponegoro, 2007

## 1. Konsep Negara Hukum

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan “Indonesia adalah Negara Hukum”. Mengenai landasan filosofis dari Negara Hukum Indonesia adalah Pancasila. Penegasan ini menunjukkan komitmen lebih tegas dari bangsa dan Negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila untuk memberikan kedaulatan hukum dalam penyelenggaraan kehidupan bernegara, berbangsa dan bermasyarakat di wilayah Negara Indonesia. Negara dikatakan sebagai Negara Hukum dapat dilakukan melalui penelusuran pandangan ilmiah para ahli, yang memberikan unsur-unsur atau ciri-ciri suatu Negara Hukum. Friedrich Julius Stahl mengemukakan ciri-ciri Negara Hukum yaitu :

- a. Adanya pengakuan akan hak-hak dasar manusia;
- b. Adanya pembagian kekuasaan;
- c. Pemerintahan berdasarkan Peraturan; dan
- d. Adanya Peradilan Tata Usaha Negara.<sup>12</sup>

Melengkapi pandangan mengenai ciri-ciri Negara Hukum, Frans Magnis Suseno mengemukakan ciri-ciri Negara Hukum sebagai berikut :

- a. Asas Legalitas;
- b. Kebebasan / kemandirian kekuasaan kehakiman;
- c. Perlindungan Hak asasi manusia; dan
- d. Sistem Konstitusi / hukum dasar.

Sedangkan Negara Hukum menurut Joeniarto adalah kekuasaan Negara dibatasi oleh hukum (*rechtsstaat*), bukan didasarkan atas

---

<sup>12</sup> Mukthie Fadjar, *Tipe Negara Hukum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 42.

kekuasaan (*machtsstaat*). Lebih lanjut ditambahkan bahwa tujuan dari negara hukum adalah adanya pembatasan kekuasaan negara oleh hukum. Disamping itu suatu negara dapat dikatakan sebagai negara hukum perlu diketahui elemen-elemen atau unsur-unsurnya yang tertuang di dalam Undang-Undang Dasar beserta peraturan pelaksanaannya, dan yang terpenting dalam praktek sudah dilaksanakan atau belum.<sup>13</sup>

Secara normatif, campur tangan pemerintah dimaksud dituangkan ke dalam berbagai peraturan perundang-undangan, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah. Melalui peraturan perundang-undangan tersebut maka kekuasaan pemerintah menjadi dibatasi di dalam bertindak dan sekaligus memberi pedoman bagi masyarakat di dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari. Fungsi dari peraturan perundang-undangan seperti dikemukakan oleh Sudargo Gautama sebagaimana dapat disimak dari pernyataannya yang mengemukakan “Peraturan-peraturan perundang-undangan yang telah diadakan lebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak negara. Undang-Undang Dasar yang memuat asas-asas hukum dan peraturan-peraturan hukum harus ditaati, juga oleh pemerintah atau badan-badannya sendiri.”<sup>14</sup>

Dalam pembedaan ilmu hukum, peraturan perundang-undangan yang memberikan batas kekuasaan bertindak pemerintah dalam hubungannya dengan rakyat merupakan obyek kajian hukum

---

<sup>13</sup> Joeniarto, *Negara Hukum*, (Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, 1968), hlm. 8.

<sup>14</sup> Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, (Bandung, 1983) hlm.3.

administrasi. Hal ini sejalan dengan pendapat Kirdi Dipoyudo yang menyatakan : “Negara pada hakikatnya adalah suatu kesatuan sosial atau organisasi yang mengatur dan menertibkan hubungan-hubungan antara para warganya dengan kekuasaan demi tercapainya kesejahteraan rakyat.”<sup>15</sup> Ada beberapa konsekuensi yang muncul dalam suatu negara hukum material atau negara kesejahteraan, diantaranya adalah :

- a. Semakin banyak tindakan pemerintahan yang dilakukan organ-organ pemerintah;
- b. Tugas-tugas Negara menjadi semakin kompleks;
- c. Badan pembuat undang-undang mempunyai kecendrungan kurang mampu mempertimbangkan situasi-situasi konkrit yang akan terjadi;
- d. Badan-badan legislatif akan memberikan lebih banyak kebebasan kepada pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan;
- e. Dikaitkan dengan aspek perlindungan hukum bagi rakyat akan memungkinkan lahirnya sengketa antara rakyat dan pemerintah sebagai akibat kekosongan aturan hukum.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini konsep negara hukum harus dikedepankan, digunakan dalam rangka tindakan pemerintah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui program Larasita. Dengan demikian konsep ini dapat bermanfaat untuk melakukan klarifikasi dan pembenaran ilmiah dalam kaitan dengan judul penelitian.

---

<sup>15</sup> Kirdi Dipoyudo, *Negara dan Ideologi Negara, Suatu Pengantar*, (Jakarta: CSIS, 1981), hlm.3.

Asas-asas negara hukum juga sangat relevan sebagai landasan teoritis dalam pembahasan ini karena pemerintah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui program Larasita harus dilandasi aturan yang tegas berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga tindakan pemerintah dapat dibenarkan menurut hukum. Tujuannya, agar pemerintah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui program Larasita tidak terjadi penyalahgunaan wewenang maupun sewenang-wenang, maka pemerintah hendaknya tidak diskriminatif, dengan hanya mementingkan sekelompok orang saja, adanya peradilan yang bebas dan tidak memihak, yang menjamin persamaan setiap warga negara dalam hukum, serta menjamin keadilan bagi setiap orang.

## 2. Konsep Kepastian Hukum

Di Indonesia prinsip kepastian hukum tidak berlaku sebagai prinsip tunggal dalam sistem hukum Indonesia. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman yang kemudian diganti oleh Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, selain menerapkan bunyi undang-undang, hakim juga harus menggali nilai-nilai keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Hal ini berarti, selain kepastian hukum, dunia peradilan pun menekankan pada rasa keadilan. Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 hasil amandemen juga menyatakan Indonesia adalah 'negara hukum' tanpa lagi mencantumkan embel-embel *rechstaat*. Perubahan ini untuk memberikan ruang, baik pada asas kepastian hukum sekaligus pada asas

keadilan. Hal ini dipertegas di dalam Pasal 28 huruf h UUD 1945 yang menekankan pentingnya kemanfaatan dan keadilan

Prinsip kepastian hukum lebih menonjol di dalam tradisi kawasan Eropa Kontinental dengan konsep Negara hukum *rechstaat*, sedangkan rasa keadilan lebih menonjol di dalam tradisi hukum kawasan *Anglo Saxon* dengan konsep Negara hukum *the rule of law*.

Kepastian hukum tentang pendaftaran tanah juga terdapat di dalam PP No.24 Tahun 1997 yaitu:

a. pasal 3 ayat (1)

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. pasal 4 ayat (1)

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

ukuran kepastian hukum terbatas pada ada atau tidaknya peraturan yang mengatur perbuatan tersebut. Selama perbuatan tersebut tidak dilarang dalam hukum materiil, maka perbuatan tersebut dianggap boleh. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum maka datanglah kepastian.<sup>16</sup>

Dengan begitu maka di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia harus memenuhi unsur Kepastian Hukum agar nantinya bukti

---

<sup>16</sup> Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis tentang Pergulatan Manusiadan Hukum*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007), hlm 85.

pemilikan hak atas tanah seseorang bisa dipertanggungjawabkan dihadapan hukum.

### 3. Teori Pendaftaran Tanah

UUPA merupakan pelaksanaan pasal 33 ayat(3) UUD 1945 sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu “ Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 1 UUPA , Bumi, Air, dan Ruang Angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yaitu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan hukum agrarian nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar bumi , air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dimuat didalam penjelasan umumnya, yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA mengatur pendaftara tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia diatur didalam pasal 19 UUPA, yaitu :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peratuaran pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
  2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
  3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agraria.

- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwarakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>17</sup>

Maria S.W. Ssumardjono menyatakan bahwa terbitnya PP No.24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan.secara normative, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.<sup>18</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Agar penelitian berjalan dengan baik dan lancer serta dapat memperoleh data dan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka peenelitian ini perlu menggunakan suatu metode tertentu, metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

### **1. Jenis Penelitian**

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta:Kencana, 2010) hlm.3.

<sup>18</sup> Urip santoso,*Hukum Agraria*, (Jakarta:Kencana, 2012)hlm. 283.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu metode yang digunakan untuk memperoleh data-data melalui penyelidikan berdasarkan objek lapangan, daerah atau lokasi guna memperoleh data yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini yang akan menjadi objek penelitian Kantor Pertanahan Kab.Sleman

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang akan digunakan adalah deskriptif analitik, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan suatu keadaan berupa fenomena sosial, praktek dan kebiasaan yang ada didalam masyarakat.<sup>19</sup>sifat penelitian deskriptif –analitik akan menjelaskan dan menyajikan data-data yang ada dilapangan menjadi sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>20</sup>

## 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu menganalisis permasalahan yang dikaji dengan memadukan bahan-bahan hukum yang ada dengan data yang diperoleh dilapangan sesuai dengan kenyataan yang ada.

## 4. Sumber Data

### a. Data Primer

---

<sup>19</sup> Koenjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta:Gramedia, 1985), Hlm.19.

<sup>20</sup> Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2012), Hlm. 8.

Data primer yang diperoleh adalah data yang bersumber dari lapangan (*field research*) dan data yang diperoleh merupakan data yang langsung didapatkan dari narasumber langsung dengan cara wawancara dilapangan dalam hal ini yaitu Kantor Pertanahan Kab. Sleman.

b. Data Skunder

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer merupakan bahan-bahan yang hukum yang bersifat autoritatif artinya yang mempunyai otoritas.<sup>21</sup> bahan – bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- a) UUD 1945
- b) UU Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 18 Tahun 2009 Tentang Larasita

2) Bahan Hukum Skunder

---

<sup>21</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 52

Bahan hukum skunder adalah bahan hukum yang menjelaskan tentang bahan hukum primer. Dalam hal ini adalah seperti jurnal, berita, makalah, thesis dan skripsi dan lain sebagainya yang menjelaskan tentang bahan hukum primer yang disebutkan diatas.

### 3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menjelaskan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum skunder. Bahan hukum tersier antara lain kamus, ensiklopedia, internet dan lain sebagainya.

## 5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yaitu Kantor Pertanahan Nasional Kab.Sleman.Sesuai dengan judul yang diambil oleh penyusun maka Kantor Pertanahan Nasional Kab, Sleman yang dijadikan objek penelitian.

## 6. Teknik Pengumpulan Data

a. Pencarian data primer, yang diperoleh dari lapangan dilakukan dengan berbagai cara yaitu :

### 1) Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data secara sistematis melalui pengamatan dan pencatatan terhadap keadaan yang

diteliti. dalam hal ini penyusun melakukan pengamatan dan pencatatan secara langsung kelokasi untuk mengumpulkan data tentang gambaran umum Kantor Pertanahan Nasional Kab. Sleman.

## 2). Wawancara

Wawancara atau *interview* adalah salah satu metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yaitu dengan cara bertatap muka secara langsung untuk mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan langsung dari narasumber secara lisan, dimana satu pihak berfungsi sebagai pencari informasi atau penanya atau disebut *interviewer* sedang pihak yang lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau informan atau responden.<sup>22</sup> wawancara ini berfungsi untuk mendapatkan informasi berupa keterangan dan pernyataan seputar permasalahan yang sedang diteliti dari narasumber, yaitu untuk memperoleh informasi tentang seputar program Larasita di Kantor Pertanahan Nasional Kab. Sleman..

Teknik wawancara yang dipakai bersifat bebas terpimpin yaitu wawancara dilakukan dengan menggunakan *interview guide* yang berupa catatan mengenai pokok-pokok yang akan ditanyakan. dalam hal ini masih dimungkinkan adanya variasi-

---

<sup>22</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982 ), Hlm. 71.

variasi pertanyaan yang sesuai dengan situasi dan kondisi ketika *interview* dilakukan.<sup>23</sup>

## 2) Dokumentasi

Studi dokumentasi yaitu studi terhadap dokumen-dokumen resmi serta arsip-arsip yang terkait dengan permasalahan yang diangkat.<sup>24</sup>

- b. Pencarian data skunder dilakukan dari berbagai tulisan yang bersumber pada kepustakaan dan arsip

## 7. Analisis Data

Setelah data terkumpul maka dilakukan proses penyederhanaan kedalam bentuk yang mudah dipahami dan diinterpretasikan.<sup>25</sup> dalam hal ini analisis data akan dilakukan dengan cara deskriptif yaitu mengumpulkan data dan menyusun data kemudian dilakukan analisis terhadap data tersebut.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup>Ibid., hlm. 73.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. Ke-3 (Jakarta : UI Pres, 1986)

<sup>25</sup>Masri Sungarimbun dkk, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: LP3S, 1989), hlm. 263.

<sup>26</sup> Winarno Surachman, *Pengantar Penelitian Ilmiah: Dasar, Metode Dan Teknik*, (Bandung: Tarsito, 1990), hlm. 139.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Bab pertama berisi tentang pendahuluan yang menjelaskan latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan manfaat, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi tentang pendaftaran tanah yang mencakup sejarah, pengertian, tujuan, asas-asas dan tinjauan lainnya.

Bab ketiga berisi tentang pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kab.Sleman, dimulai dari gambaran Kantor Pertanahan Kab. Sleman sampai bagaimana prosedur pendaftaran tanah di kantor Pertanahan tersebut

Bab keempat berisi tentang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah melalui Program Larasita di Kantor Pertanahan Kab.Sleman.

Bab kelima berisi tentang penutup yang mana dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

#### A. Sejarah Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Mengungkap sejarah perkembangan suatu ilmu pengetahuan atau sebuah Peraturan Perundang-undangan sangatlah penting, sebab sejarah akan memberikan informasi yang sangat berharga untuk mengetahui, memahami, dan menilai latar belakang perjalanan suatu peraturan tersebut. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah ini, maka khusus untuk pendaftaran tanah akan diuraikan pendapat yang dikemukakan oleh C.G. Van Huls sebagaimana yang dikutip oleh Irawan Soerodjo, C.G. Van Huls membagi sejarah Kadaster di Indonesia menjadi 3 periode, yaitu:

1. Periode kacamata (De Chaotische Periode), yaitu sebelum tahun 1837. VOC (*Vernugde Oost Indische Compagnie*) yang didirikan pada tahun 1602 disamping menerima hak dari pemerintah Belanda untuk berdagang di Nederland-Indie juga menerima hak untuk menjalankan kekuasaan yang berdaulat atas daerah-daerah yang dikuasainya dengan kekuatan senjata. Pada tanggal 18 Agustus 1620 VOC mengeluarkan suatu plakat atau maklumat yang merupakan peletakan dasar pertama bagi pelaksanaan *kadaster* dan penyelenggaraan pendaftaran hak di Hindia-Belanda. Selanjutnya pada tanggal 23 Juli 1680 VOC mengeluarkan plakat yang mengatur mengenai susunan dan tugas Dewan *Hemradeen* yaitu suatu lembaga pemerintah yang memiliki kekuasaan diluar kota Jakarta. salah

satu tugas yang diberikan kepada *Dewa Hemradeen* adalah menyelenggarakan tugas *kadaster* sehingga dengan adanya plakat ini merupakan dasar bagi penyelenggaraan kadaster dalam arti modern.

2. Periode ahli ukur pemerintah (*De Priode Van Den Gouvernements Landmeter*) yaitu antara tahun 1837 hingga tahun 1837.

Pada periode ini, gubernur jenderal dalam putusannya tanggal 18 Januari 1837 nomer 3 menginstruksikan kepada para ahli ukur di Jakarta, Semarang, dan Surabaya untuk melaksanakan penyelenggaraan kadaster secara terperinci sesuai dengan pokok-pokok penyelenggaraan kadaster dalam arti yang modern. Ahli ukur tanah pemerintah bertugas untuk:

- a. Menyimpan dan memelihara peta-peta tanah yang telah ada atau peta-peta tanah yang telah dibuat oleh para ahli ukur tanah sebelum berlakunya instruksi tersebut dan membuat peta-peta tanah dari bidang-bidang tanah yang belum diukur dan dipeta.
  - b. Menyelenggarakan daftar-daftar yang terdiri dari:
    - 1). Daftar tanah, yaitu daftar dimana tiap-tiap bidang tanah didaftar menurut nomer dan huruf yang diberikan kepada bidang-bidang tanah yang diperlukan
    - 2). Daftar dari semua peta seperti peta kasas dan peta-peta lainnya.
    - 3). daftar dari hasil pengukuran dan penafsiran-penafsiran
3. Periode jawatan pendaftaran tanah (*De Priode Van Den Cadastralan Dienst*), yaitu sesudah 1875.

Pada masa ini pemerintah Hindia-Belanda pada tahun 1871 membentuk suatu komisi yang bertujuan untuk mempelajari perlu atau tidaknya penataan kembali kadaster.

Sesuai dengan usul para anggota komisi tersebut segera dilakukan pengukuran dan pemetaan dari Jakarta yang oleh residen Jakarta diinstruksikan dengan surat keputusan tertanggal 12 Agustus 1874, surat keputusan ini selanjutnya diubag dengan *staatsblad* 1875 nomor 183 yang berlaku untuk semua wilayah Indonesia.

Dalam *staatsblad* 1875 nomor 183 ini diatur secara rinci mengenai penyelenggaraan pengukuran dan pemetaan. Pada pasal 20 *staatsblad* 1875 nomor 183 tersebut, dinyatakan bahwa bidang-bidang tanah yang harus diukur dan dipeta adalah:

- a. Bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum dengan sesuatu hak
- b. Bagian-bagian dari bidang tanah hak jika bagian-bagian dari bidang tanah itu terpisah oleh batas alam atau bagian-bagian tanah itu mempunyai tanaman yang berbeda-beda.
- c. Memelihara *kadaster*.
- d. Mengeluarkan surat-surat keterangan pendaftaran dan surat-surat ukur, memberikan kutipan dari peta-peta yang memperbolehkan orang-orang melihat peta-peta *kadaster* dan daftar-daftar serta member keterangan secara lisan isi dari peta-peta dan daftar-daftar itu.

Pada tahun 1916 dikeluarkan suatu instruksi baru bagi para ahli ukur pemerintah, yaitu staatsblad 1916 nomor 517 untuk menggantikan instruksi yang ditetapkan didalam staatsblad 1837 nomor 3. Dengan demikian secara diam-diam pemerintah Hindia-Belanda telah mengesahkan tindakan *kadaster* untuk mengenyampingkan ketentuan-ketentuan dari *kadaster* baru. Hal ini dipertegas dengan dikeluarkannya staatsblad 1916 nomor 705 yang mengatur kembali tugas-tugas kadaster yang telah ditetapkan dalam *staatsblad* 1916 nomor 164, dan instruksi-instruksi baru oleh kepala *kadaster*, yaitu:

- a. Instruksi untuk pembuatan surat-surat ukur yang mulai berlaku pada tahun 1937.
- b. Instruksi untuk pendaftaran tanah-tanah yang mulai berlaku pada tahun 1938.
- c. Instruksi untuk pengukuran dan pemetaan yang belaku mulai pada tahun 1938.

Meskipun penyelenggaraan kadaster baru ini mengalami kegagalan, namun sebenarnya harus diakui bahwa *kadaster* baru tersebut manfaatnya adalah besar. Penyelenggaraan kadaster baru ini telah membawa keuntungan-keuntungan, yaitu;

- a. Timbulnya kesadaran dari para ahli ukur bahwa *kadaster* harus diselenggarakan dengan pembuatan-pembuatan peta secara teliti.

- b. Penyelenggaraan tata usaha kadaster meski dilakukan menyimpang dari peraturan-peraturan yang telah ditetapkan namun tetap dilakukan dengan sekasama.
- c. Teanag-tenaga pelaksanaannya memperoleh pendidikan cukup baik.<sup>27</sup>

## **B. Pengertian Pendaftaran Tanah**

### 1. Pengertian pendaftaran tanah secara umum

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa belanda kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistratum* yang berarti suatu register atau kapita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang tegas *cadastre* adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *cadastre* merupakan alat yang paling tepat yang membrikan uraian dan identifikasi dari sebuah bidang tanah tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam latin disebut *capistratum* di Jerman dan di Italia disebut *catastro*, di Prancis disebut *cadastre*, di Belanda dan juga Indonesia disebut dengan istilah *Kadastrle* atau *Kadaster*. Maksud dari *capistrtrum* atau *kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang

---

<sup>27</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2007), hlm.160

diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu rekaman yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *Kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.

Sebutan pendaftaran tanah atau land registration menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran tanah, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran tanah.<sup>28</sup>

## 2. Pengertian pendaftaran tanah menurut undang-undang

Pengertian pendaftaran tanah yang dimuat didalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang 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.

Definisi dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA yang hanya

---

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm, 12

meliputi : pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari pengertian pendaftaran tersebut diatas dapat diuraikan unsure-unsurnya yaitu:

a. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata serangkaian kegiatan mengandung arti yaitu adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik yaitu data yang memuat tentang letak, batas dan luas bidang tanah serta satuan rumah susun yang didaftar atau bagian bangunan diatasnya. Sedangkan data yuridis memuat tentang keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran dalam masyarakat modern adalah tugas Negara yang dilakukan oleh pemerintah bagi kepentingan masyarakat dalam rangka memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Instansi yang melaksanakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional sedangkan dalam pelaksanaannya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara terus-menerus atau berkesinambungan

Kata-kata berkesinambungan mengandung arti yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan tidak akan pernah berhenti. Data yang telah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian sehingga data akan tetap sesuai dengan data yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali akan menghasilkan sebuah sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan sebuah hak. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan dan penggabungan sebuah bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau ketetapan pengadilan dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat sehingga sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara teratur

Kata teratur menunjukkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah harus sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah yaitu UUPA, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan Dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama akan menghasilkan sebuah surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah dan sertifikat hak atas satuan rumah susun.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Atas Satuan Rumah Susun Dan Hak Tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak lain, Misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, Atau Hak Milik Atas Tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai.

### **C. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Ketentuan pendaftaran tanah diindonesia diatur dalam pasal 19 UUPA, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (PP 10/1961) yang mulai berlaku pada tanggal 23 maret 1961, dan setelah dilaksanakan selama 36 tahun selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) sebagai revisi dari PP 10/1961 yang diundnagkan pada tanggal 8 juli 1997.

Kedua Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Recht Cadaster* yang bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kapasitas hak atas tanah (kepastian hukum) serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada askhir proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Dalam isi pasal 19 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah maka oleh UUPA pemerintah diharuskan untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republic Indonesia dan hal tersebut diatur dengan suatu Peraturan Pemerintah.

Dalam pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah harus meliputi :

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

Dalam rangka pelaksanaannya, tugas pendaftaran dilaksanakan oleh dengan berbagai kegiatan antara lain : pelaksanaan pembukuan, pendaftaran dan pemindahan/peralihan hak atas tanah.

Kepastian hukum objek mengandung makna bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas-batasnya. Keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila dikemudian hari tanda-tanda batas bidang tanah tersebut hilang.

Kepastian hukum subjek mengandung makna bahwa hak yang terdaftar didalam daftar umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan tersedianya hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisiten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Hal tersebut seperti yang telah diuraikan diatas sekarang ini diatur dalam PP No. 24/1997 sebagai pengganti dari PP No.10/1961 yang dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Tujuan dan sisitem yang digunakan tetap dipertahankan dalam PP NO. 24/1997 ini, seperti hakekatnya seperti yang sudah ditetapkan didalam UUPA yakni antara lain pendaftaran tanah dilaksanakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

#### **D. Objek Pendaftaran Tanah**

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur didalam pasal 23, Hak Guna Usaha diatur didalam pasasl 32, Hak Guna Bangunan diatur didalam pasal 38, dan Hak Pakai diatur didalam pasal 41, sedangkan Hak Sewa bangunan tidak diwajibkan untuk didaftarkan, menurut pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 objek pendaftaran tanah sebagai berikut:

##### **1. Hak Milik**

Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas suatu tanah tertentu, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai hak fungsi social( pasal 20 ayat (1) UUPA ). Yang dapat memiliki hak milik atas tanah yaitu:

- a. Hanya warga Negara Indonesia

- b. Bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen agrarian/ kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan)

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (pasal 28 ayat (1) UUPA).

Yang dapat memiliki Hak Guna Usaha yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dalam jangka waktu paling lama 20 tahun ( pasal 35 ayat (1) Dan (2) UUPA ). yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan didirikan di Indonesia.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang atau kewajiban yang diberikan didalam putusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau didalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang (pasal 41 ayat (1) UUPA ). Yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan didirikan di Indonesia
- c. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan badan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan

tertentu diberikan kepada Departemen, lembaga pemerintah nono-Departemen, pemerintah daerah, perwakilan Negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan sosial.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah hak pengelolaan adalah untuk pertama kalinya yaitu 25 tahun dan dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui dalam jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik paling lama adalah 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang akan tetapi dapat diperbaharui haknya atas dasar kesepakatan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Pakai.

#### 5. Hak Pengelolaan

Pengertian hak pengelolaan secara lengkap dimuat didalam pasal 2 ayat(3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak

ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan yaitu:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
- b. BUMN
- c. BUMD
- d. PT. Persero
- e. Badan Otoritas
- f. Badan-badan Hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

#### 6. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur didalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 1 ayat (1) PP No. 28 tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan Wakaf yaitu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam. Hak Atas tanah yang diwakafkan hanyalah Hak Milik .

Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak yang menerima wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah

pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### 7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Yang dimaksud dengan satuan rumah susun menurut pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal dan mempunyai sarana penghubung kejalan umum.

Yang dimaksud dengan kepemilikan satuan rumah susun menurut pasal 46 ayat (1) Undang-undang No.20 Tahun 2011 merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

#### 8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud didalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya (pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

#### 9. Tanah Negara

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Daftar tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah Negara tidak diterbitkan sertifikat tanah.

Objek pendaftaran tanah sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Bukti tersebarnya objek pendaftaran tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Hak Milik, pendaftarannya diatur didalam UUPA
- b. HGU dan HGB pendaftarannya diatur didalam UUPA dan PP No. 40 Tahun 1996
- c. Hak Pakai pendaftarannya yang semula diatur didalam Permen No. 1 tahun 1996 kemudian diatur didalam PP No. 40 Tahun 1996
- d. Hak Pengelolaan pendaftarannya semula diatur didalam Permen No. 1 tahun 1996 kemudian diatur didalam Permen Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977.
- e. Tanah Wakaf pendaftarannya diatur didalam PP No. 28 Tahun 1977.

- f. Hak tanggungan pendaftarannya diatur didalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996.
- g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pendaftarannya didatur didalam Undang-undang NO. 16 Tahun 1985.<sup>29</sup>

#### **E. Tujuan, Fungsi Dan Manfaat Pendaftaran Tanah**

Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang hukum dengan berlakunya UUPA maka diperintahkan didalam pasal 19 UUPA kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia. Dalam menghadapi kasus-kasus konkret para pemegang hak atas tanah dengan alat bukti yang diperolehnya dari proses pendaftaran tanah berupa sertifikat tanah akan dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu tanah tersebut dan akan mempermudah pihak-pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli ataupun calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai suatu objek bidang tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan yang dapat dipercaya kebenarannya serta bagi pemerintah untuk melaksanakan suatu kebijakan pertanahan tertentu.

Menrut pasal (3) dan pasal (4) PP No. 24/1997 data yang tersedia dikantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya bersifat terbuka untuk umum yang berkepentingan sehingga tujuan utama yang akan dicapai dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah mengenai kedua hal seperti

---

<sup>29</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm, 305

diuraikan diatas, disamping dengan akan diselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:

1. Manfaat bagi pemegang hak
  - a. Memberikan rasa aman
  - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
  - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
  - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
  - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
  - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah
  - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Badan Pertanahan.
  - b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dan pembangunan.

c. Dapat mengurangi sengketa dibidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur

Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik maupun data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

**F. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Asas merupakan pondasi awal dari terbentuknya suatu kegiatan. Dalam pendaftaran tanah juga dikenal beberapa asas yang diharapkan agar mampu diwujudkan dalam prakteknya di lapangan. Walaupun demikian, pada akhirnya belum tentu sejalan dengan apa yang diharapkan. Adapun asas - asas tersebut adalah:

1. Asas sederhana

Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

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

3. Asas terjangkau

Asas ini 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.

#### 4. Asas mutakhir

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

#### 5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang linear setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>30</sup>

Sedangkan menurut Soedikno Mertokusumo dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :

##### 1. Asas specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang - undangan tertentu, yang secara fisik menyangkut masalah pengukuran, pemerataan, dan perubahan

---

<sup>30</sup>Peraturan *Pemerintah* No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

peralihannya. Oleh karena itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak suatu tanah yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah dan batas - batas tanah.

## 2. Asas publisitas

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya siapa saja dapat dengan mudah untuk mengetahuinya.<sup>31</sup>

Walaupun memiliki pandangan tersendiri mengenai asas yang terkandung dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tetapi pada intinya tetap memberikan keleluasaan, kemudahan, dan keterbukaan yang luas bagi siapa saja yang ingin mendaftarkan tanahnya atau sekedar ingin mengetahui tentang data fisik dan data yuridis terhadap suatu bidang tanah.

Sedangkan dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada dua macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah yaitu :

### 1. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan, bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman

---

<sup>31</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 290-291.

yang ada di atas tanah yang dihaki, kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanaminya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

2. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

**G. Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/system pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas

hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.<sup>32</sup>

Asas itikad baik yang dimaksud adalah orang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Kesulitan muncul bagaimana caranya untuk mengetahui seseorang beritikad baik tersebut. Pemecahannya adalah hanya orang yang beritikad baik yang bersedia memperoleh hak dari orang yang terdaftar haknya. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.<sup>33</sup>

Perbedaan asas hukum juga berpengaruh dalam penerapan pendaftaran tanah di beberapa negara. Adapun sistem pendaftaran tanah yaitu:

#### 1. Sistem Torrens

Pendaftaran tanah mempunyai sistem yang berbeda antara Negara yang satu dengan negara yang lainnya. Namun yang banyak diikuti adalah sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Australia yang lazim disebut *Sistem*

---

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 117.

<sup>33</sup> Ibid. hlm, 108

*Torrens*. Torrens ketika menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari provinsi South Australia, mengambil inisiatif untuk mengintroduksi pendaftaran tanah yang di Australia terkenal sebagai *Real Property Act* Nomor 15 Tahun 1857-1858. Sistem ini kemudian di dunia dikenal dengan sistem Torrens atau *Torrens system*.<sup>34</sup> Penerapan sistem ini berawal dari cita suatu ketentuan bahwa manakala seorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Permohonan ini kemudian diteliti oleh *Barrister and Conveyancer* yang terkenal sebagai *examiner of title* (pemeriksa alas hak), dan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 disebut Panitia Tanah A/B, atau Panitia Ajudikasi oleh PP Nomor 24 Tahun 1997.<sup>35</sup>

Dalam sistem Torrens ini dikenal adanya *Examiner of Title* yang memberikan kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya benar/kuat dan yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah dan dapat melakukan klaim dengan mengajukan gugatan melalui pengadilan berdasarkan adagium “Siapa yang merasa berhak harus mengajukan bukti-buktinya”. Dengan demikian dalam sistem Torrens ini masih dimungkinkan dilakukan bantahan atas sertifikat yang telah dikeluarkan, dengan mengajukan bukti-bukti lain yang kuat serta mendukung untuk dilakukannya suatu bantahan atas sertifikat tersebut.<sup>36</sup>

Dalam kenyatannya bahwa pada sistem Torrens ini, sertifikat tanah merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dan pemilik yang tersebut

---

<sup>34</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 166.

<sup>35</sup>Ibid. hlm. 167

<sup>36</sup>Muh. Ikhsan Saleh dan Hamzah Halim, *Politik Hukum Pertanahan : Konsepsi Teoritik Menuju Artikulasi Empirik*, (Makassar: Pukap-Indonesia, 2009), hlm. 63-64.

di dalamnya serta tidak dapat diganggu gugat. Fungsi dan peranan sertifikat dalam sistem Torrens sangat besar, terutama untuk beban pembuktian. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Parlindungan mengemukakan bahwa “jiwa dari PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada dasarnya menggunakan sistem Torrens ini dengan adanya peranan yang besar dari panitia penelitian tanah dalam pemeriksaan atas hak dari tanah secara teliti dan dimungkinkannya suatu bentuk bantahan atas tanda bukti hak atau sertifikat bagi pihak-pihak yang merasa keberatan dari tanah yang akan atau telah disertifikatkan”. Oleh karena itu pelaksanaan pendaftaran dengan sistem tersebut tampak memberikan peranan yang sangat besar kepada pemerintah sebagai petugas pendaftaran tanah. Sistem ini membutuhkan kualitas dan kapasitas aparat yang profesional dan tangguh untuk melakukan pekerjaannya dalam mendukung sistem pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.

## 2. Sistem Positif

Dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem positif maka sertifikat tanah yang diberikan sebagai tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak (absolut) serta sertifikat merupakan bentuk satu-satunya tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki seseorang. Untuk memahami karakteristik utama dari sistem positif ini, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain dikemukakan oleh pakar hukum di bidang perdata, Mariam Badruzaman, bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan menjamin dengan sempurna nama yang didaftarkan dalam buku tanah dan orang lain tidak dapat membantahnya, walaupun demikian nama yang ada dalam sertifikat bukan pemiliknya yang sebenarnya. Sistem ini memberikan kepercayaan secara mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini

memainkan peranan yang sangat efektif untuk menyelidiki identitas pihak-pihak, wewenangwewenang serta syarat formal yang harus dipenuhi. Hal-hal yang sangat pokok menjadi kesukaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan sistem positif ini, menurut Mariam Darus Badruzaman, terlihat dalam beberapa hal, yaitu:

- a. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama ini memakan waktu yang relative lama.
- b. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar perbuatannya dan di luar kesalahannya.
- c. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Ciri-ciri pendaftaran tanah menggunakan sistem positif yaitu:

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (registration of title).
- b. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- c. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
- d. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 264.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka ditarik suatu manfaat dari penggunaan sistem pendaftaran ini, antara lain:

- a. Adanya kepastian dari buku tanah.
- b. Peranan aktif dari pejabat balik nama.
- c. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh umum.

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.<sup>38</sup>

Adapun kelemahan sistem pendaftaran tanah positif adalah:

- a. Akibat dari pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif, waktu yang digunakan sangat lama.
  - b. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya.
  - c. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat tidak dapat diganggu gugat.
3. Sistem Negatif

Dalam sistem pendaftaran tanah negatif, menunjukkan ciri bahwa apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu pengadilan yang sebaliknya (tidak benar) di muka pengadilan.

---

<sup>38</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 118.

Ciri pokok dari sistem pendaftaran tanah ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah merupakan jaminan orang yang terdaftar dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain buku tanah dapat membuktikan bahwa dialah pemilik sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (pasti).

Sehubungan dengan hal di atas, Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa “Hak dari mana yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberian hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan suatu mata rantai. Menyelidiki apakah pemberi hak sebelumnya mempunyai wewenang menguasai atau tidak, berkaitan dengan bagaimana cara orang yang terdaftar itu memperoleh haknya, apakah telah memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak. Inilah yang perlu diselidiki terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang mendahului penyerahan hak atas tanah tersebut”.<sup>39</sup>

Dalam sistem negatif dikenal asas peralihan hak yaitu dengan istilah *nemo plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Secara umum dapat disebutkan beberapa kebaikan pada penggunaan sistem pendaftaran tanah dengan sistem negatif ini antara lain tergambar, sebagai berikut:

- a. Terdapatnya bentuk perlindungan terhadap pemegang hak sebenarnya;
- b. Dilakukannya bentuk penyelidikan riwayat tanah sebelum diterbitkan sertifikat. Dalam penggunaannya di lapangan, sistem negatif harus

---

<sup>39</sup>Muh. Ikhsan Saleh dan Hamzah Halim, *Politik Hukum Pertanahan : Konsepsi Teoritik Menuju Artikulasi Empirik*, (Makassar: Pukap-Indonesia, 2009), hlm. 66-67.

didukung oleh pelaksana yang benar-benar proporsional, terutama untuk mengantisipasi timbulnya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan.

Mengenai sistem pendaftaran tanah negatif ini khususnya yang dihubungkan dengan sistem yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka secara tegas UUPA menganut sistem pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem negatif. Sistem negatif ini terlihat jelas dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 dan ini juga dapat ditelusuri beberapa landasan hukum yang menguatkan hal tersebut, yaitu makna dari bunyi Pasal 19 ayat (2) UUPA yang mengatur sebagai berikut:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak tanah, peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda yang kuat.

Selanjutnya pasal 19 ayat (3) UUPA berbunyi

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

Berdasarkan rumusan pasal tersebut di atas, ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA merupakan dasar hukum pendaftaran tanah. Pasal tersebut dapat dipahami sebagai acuan didaftarkannya hak-hak atas tanah dan akan diberikan sertifikat tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah dan sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau sebagai akta otentik. Sertifikat tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah dapat digugurkan atau dapat dilakukan pembatalannya melalui keputusan pengadilan. Jika dihubungkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tersebut dengan sistem-sistem pendaftaran tanah, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA lebih

mendekati dengan system pendaftaran tanah sistem negatif. Dengan perkataan lain, bahwa system pendaftaran tanah yang terkandung di dalam substansi UUPA No. 5 Tahun 1960 adalah sistem negatif bertendensi positif. Hal ini jelas terlihat di dalam substansi PP No. 10 Tahun 1961. Argumentasi yuridis tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Mahkamah Agung Republik Indonesia yang juga berpendapat demikian, dan ini dapat dilihat melalui yurisprudensinya Nomor 459/K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, bahwa :

“mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”.<sup>40</sup>

Berdasarkan beberapa pasal terkait pengaturan pendaftaran tanah dan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia adalah pendaftaran tanah dengan sistem negative. Dalam perkembangannya ternyata pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem negatif mendapat tanggapan dari beberapa pakar hukum. Adapun pendapat dari beberapa pakar hukum tersebut adalah:<sup>41</sup>

- a. Pendapat dari Mariam Darus Badruzaman bahwa “sistem yang dianut UUPA sebenarnya adalah sistem campuran antara sistem positif dan system negatif. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan pada pemilik yang sebenarnya (sistem negatif).

---

<sup>40</sup>Ibid. hlm. 69

<sup>41</sup>Ibid. hlm. 69-72

Sedangkan sistem positifnya terlihat pada adanya ketentuan bahwa sebelum diterbitkan suatu sertifikat atas tanah, terlebih dahulu diadakan peninjauan terhadap peristiwa-peristiwa hukum apa saja yang mendahului penyerahan tersebut”.

- b. Oleh Boedi Harsono dikatakan bahwa “meskipun pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum, maka sistem yang digunakan adalah sistem negative yang bertendensi positif, artinya masih diberikan kemungkinan dilakukannya perubahan dan hambatan sertifikat (sistem negatif) dan adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam melakukan penelitian hak atas tanah yang didaftarkan tersebut (system positif)”.
- c. Sedangkan Sunaryati Hartono berpendapat bahwa “UUPA yang berlakuselama ini sudah saatnya kita berpegang pada sistem positif, yang menjadikan sertifikat atas tanah sebagai satu-satunya alat bukti, untuk hak milik, dan HGB atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertifikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan tidak sah, maka tentu saja sertifikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya. Keuntungan lain yang akan diperoleh dengan sistem ini adalah pemanfaatan asas pemisahan horizontal dalam hal pengikatan (jaminan kredit), dimana terjadipemisahan atas pendaftarannya antara tanah dengan benda-benda di atasnya. Hal

ini sangat berguna bagi masyarakat dan pengusaha yang memanfaatkan jasa kredit dengan jaminan benda tetap”.

- d. Menurut Parlindungan bahwa “di dalam praktik pendaftaran tanah dari beberapa kasus yang diputuskan hakim dalam perkara tanah, maka stelsel pendaftaran tanah dengan sistem negatif bertendensi positif ini diakui eksistensinya dan tertuang dalam berbagai putusan hakim. Dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang secara operasionalnya di lapangan dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang petunjuk pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, maka penggunaan sistem pendaftaran tanah negatif ini mengarah pada penggunaan sisten pendaftaran tanah positif”.
- e. Selanjutnya Irawan Soerodjo mengemukakan bahwa “sistem pendaftarantah positif menganut paham bahwa apa yang sudah terdaftar dijamin kepastiannya dan merefleksikan keadaan yang sebenarnya. Paham tersebut menguatkan posisi subyek hak maupun obyek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah terdaftar dan untuk semua kepentingan di atasnya, pemerintah telah meneliti kebenaran dan dinyatakan telah sah setiap berkas yang diajukan untuk didaftarkan sebelum dimasukkan ke dalam daftar-daftar tanah, sehingga subyek hak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat dengandasar atau alasan apapun juga”.

Menelaah pendapat beberapa pakar hukum di atas dengan berdasarkan makna dari Pasal 19 ayat (2) huruf c, serta yurisprudensi dari Mahkamah Agung yang telah tetap, maka secara jelas dan tegas bahwa UUPA pada prinsipnya menganut sistem negatif yang bertendensi positif. Hal ini sejalan dengan Pandangan Boedi Harsono yang mengemukakan bahwa sistem publikasi yang dipergunakan UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, menghasilkan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pembuktian yang kuat dalam hal ini lebih kuat dari yang lemah tetapi tidak bersifat mutlak yang berarti masih bisa digugat dalam pemilikan tanah yang bersangkutan. Jangkauan kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar.

#### **H. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah**

Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah, namun dalam pasal ini tidak menyebutkan instansi mana yang diberi kewenangan untuk mengadakan pendaftaran tanah tersebut. Begitu pula yang tercantum didalam pasal 1 PP No. 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Atas dasar ketentuan didalam pasal 19 ayat(3) UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan didaerah diperkotaan disebabkan didaerah ini lalu lintas prekonomian lebih tinggi daripada didaerah pedesaan. Selanjutnya pendaftaran tanah diselenggarakan didaerah pedesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran Negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan juga kesadaran dari pemegang hak milik atas tanah.

UUPA menetapkan bahwa bagi bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan didalam pasal 19 ayat(4) UUPA, yaitu “didalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan biaya pendaftaran tanah yang termaksud didalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut”. Dalam pelaksanaan pendafataran tanah pemerintah tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon pedaftaran tanah, disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah, Pemerintah hanya dapat memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah. Contoh pendaftaran tanah yang diberikan subsidi biaya oleh Pemerintah adalah Proyek Operasi Nasonal Agraria (PRONA) berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasonal Agraria, dan pendaftaran tanah secara Sistematis melalui Ajudikasi.

Dalam sejarah, pendaftaran tanah diindonesia pernah dilakukan oleh Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri, dan terakhir oleh Badan Pertanahan Nasional yang

dibentuk dengan Keputusan Presiden No. 29 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia menurut pasal 5 yaitu Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya didalam pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa didalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Badan Pertanahan Nasional pada awalnya diatur dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden No. 154 Tahun 1999, ditambah dengan Keputusan Presiden No. 95 Tahun 2000, dan terakhir dirubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam struktur organisasi, Badan Pertanahan Nasional dibagi menjadi tiga berdasarkan wilayah, yaitu:

1. Ditingkat Pusat dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. Ditingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN provinsi).
3. Ditingkat Kabupaten/Kota dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Kantah Kabupaten/Kota).

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 No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang

bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)

Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf Tanah Hak Milik.

3. Pejabat dari kantor lelang

Peran Pejabat dari Kantor Lelang didalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau Hak milik atas satuan Rumah Susun.

4. Panitia Ajudikasi

Peran Panitia Ajudikasi didalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan didalam pendaftaran tanah dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Adjudikasi.

### **BAB III**

#### **PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN**

##### **A. GEOGRAFIS DAN DEMOGRAFI KABUPATEN SLEMAN**

###### **1. Letak Dan Luas Wilayah Kabupaten Sleman**

###### **a. Letak wilayah**

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara  $110^{\circ} 33' 00''$  dan  $110^{\circ} 13' 00''$  Bujur Timur,  $7^{\circ} 34' 51''$  dan  $7^{\circ} 47' 30''$  Lintang Selatan.

Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I. Yogyakarta.

###### **b. Luas wilayah**

Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km<sup>2</sup> atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km<sup>2</sup>, dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun.

**Tabel I**  
**Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman**

No	Kecamatan	Banyaknya		Luas (Ha)	Jml Penduduk (jiwa)	Kepadatan (Km2)
		Desa	Dusun			
1	Moyudan	4	65	2.762	33.595	1,216
2	Godean	7	57	2.684	57.245	2,133
3	Minggir	5	68	2.727	34.562	1,267
4	Gamping	5	59	2.925	65.789	2,249
5	Seyegan	5	67	2.663	42.151	1,583
6	Sleman	5	83	3.132	55.549	1,774
7	Ngaglik	6	87	3.852	65.927	1,712
8	Mlati	5	74	2.852	67.037	2,351
9	Tempel	8	98	3.249	46.386	1,428
10	Turi	4	54	4.309	32.544	0,755
11	Prambanan	6	68	4.135	44.003	1,064
12	Kalasan	4	80	3.584	54.621	1,524
13	Berbah	4	58	2.299	40.226	1,750
14	Ngemplak	5	82	3.571	44.382	1,243
15	Pakem	5	61	4.384	30.713	0,701
16	Depok	3	58	3.555	109.092	3,069
17	Cangkringan	5	73	4.799	26.354	0,549
	Jumlah	86	1.212	57.482	850.176	1,479

## 2. Kondisi Topografi Dan Morfologi

### a. Kondisi Topografi Kabupaten Sleman

Pengertian Topografi adalah kajian atau penguraian yang terperinci tentang keadaan muka bumi pada suatu daerah. Morfologi adalah struktur luar dari batuan dalam hubungan dengan perkembangan ciri topografis.<sup>42</sup>

Wilayah Kabupaten Sleman memiliki ketinggian antara 100 meter hingga 2.500 meter di atas permukaan laut. Bagian selatan relatif datar dengan peruntukan

<sup>42</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia.

utama sebagai lahan pertanian, industri, dan permukiman, sedangkan bagian utara merupakan lereng gunung Merapi yang memiliki banyak potensi sumber air. Di lereng selatan Gunung Merapi terdapat dua buah bukit, yaitu Bukit Turgo dan Bukit Plawangan yang merupakan bagian dari kawasan wisata Kaliurang. Beberapa sungai yang mengalir melalui Kabupaten Sleman menuju Pantai Selatan antara lain Sungai Progo, Krasak, Sempor, Nyoho, Kuning dan Boyong.

Berdasarkan karakteristik sumberdaya, wilayah Kabupaten sleman terbagi menjadi empat kawasan, yaitu :

- 1) Kawasan Lereng Gunung Merapi, di mulai dari jalan yang menghubungkan Kota Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan (rightbelt) sampai dengan Puncak Gunung Merapi. Wilayah ini kay sumberdaya air dan potensi elowisata yang beorientasi pada aktivitas gnung Merapi dan ekosistemnya.
- 2) Kawasan Timur yang meliputi Kecamatan Prambanan, Kalasan, Berbah. Wilayah ini kaya merupakan tempat peninggalan purbakala (candi) sebagai pusat wisata budaya dan daerah lahan kering serta sumber bahan batu putih.
- 3) Kawasan Tengah yaitu wilayah aglomerasi Perkotaan Yogyakarta yan meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok, dan Gamping. Wilayah ini cepat berkembang, merupakan pusat pendidikan, industri, perdagangan, dan jasa.

- 4) Kawasan Barat meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan, dan Moyudan, merupakan daerah pertanian lahan basah dan penghasil bahan baku kegiatan industri kerajinan mending, mambu, dan gerabah.

Berdasarkan pusat-pusat pertumbuhan, wilayah Kabupaten Sleman merupakan wilayah hulu kota Yogyakarta dan dapat dibedakan menjadi :

- 1) Wilayah agromenasi perkotaan Yogyakarta, yang meliputi Kecamatan Depok, Gamping, serta sebagian wilayah Kecamatan Ngaglik, Ngeplak, Kalasan Berbah, Sleman, dan Mlati.
- 2) Wilayah sub-urban, meliputi kota Kecamatan Godean, Sleman, dan Ngaglik, yang terletak cukup jauh dari kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan kegiatan masyarakat di wilayah kecamatan sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan.
- 3) Wilayah fungsi khusus atau wilayah penyangga (buffer zone) meliputi Kecamatan Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan, yang merupakan pusat pertumbuhan bagi wilayah sekitarnya.

Kabupaten Sleman keadaan tanahnya dibagian selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan dibagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Makin ke utara relatif miring dan dibagian utara sekitar Lereng Merapi relatif terjal serta terdapat sekitar 100 sumber mata air. Hampir

setengah dari luas wilayah merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis di bagian barat dan selatan. Topografi dapat dibedakan atas dasar ketinggian tempat dan kemiringan lahan (lereng).

#### b. Kondisi Demografi Kabupaten Sleman

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, demografi adalah ilmu tentang susunan, jumlah, dan perkembangan penduduk. Ilmu yang memberikan uraian atau gambaran statistik mengenai suatu bangsa dilihat dari sudut sosial politik, ilmu kependudukan.

##### a. Penduduk berdasarkan jenis kelamin

Jumlah penduduk pada tahun 2011 tercatat sebanyak 1.125.369 jiwa. Penduduk laki-laki berjumlah 559.302 jiwa (49,70%), perempuan 566.067 jiwa (50,30%) dengan pertumbuhan penduduk sebesar 0,73% dengan jumlah Kepala Keluarga sebanyak 305.37.

Tabel II

## Jumlah Penduduk Kabupaten Kab. Sleman Menurut Kecamatan

Th.2011

No	Kecamatan	Laki – laki	Perempuan	Jumlah
1	Kecamatan Gamping	47.343	47.530	94.873
2	Kecamatan Godean	37.362	37.890	75.252
3	Kecamatan Moyudan	18.394	19.396	37.790
4	Kecamatan Minggir	18.925	19.986	38.911
5	Kecamatan Seyegan	26.489	27.383	53.872
6	Kecamatan Mlati	48.732	49.136	97.868
7	Kecamatan Depok	65.787	64.872	130.659
8	Kecamatan Berbah	25.528	25.768	51.296
9	Kecamatan Prambanan	32.959	30.344	63.303
10	Kecamatan Kalasan	36.253	36.752	73.005
11	Kecamatan Ngemplak	30.449	31.476	61.925
12	Kecamatan Ngaglik	49.468	50.043	99.511
13	Kecamatan Sleman	34.182	35.072	69.254
14	Kecamatan Tempel	32.580	33.564	66.144
15	Kecamatan Turi	19.761	20.422	40.183
16	Kecamatan Pakem	18.857	19.504	38.361
17	Kecamatan Cangkringan	16.233	16.929	33.162
	<b>Jumlah</b>	<b>559.302</b>	<b>566.067</b>	<b>1.125.369</b>

b. Penduduk produktif dan tidak produktif

Penduduk Kabupaten Sleman sebagian besar berada pada rentang usia produktif 15-60 tahun. Struktur penduduk Kabupaten Sleman terlihat dalam tabel berikut:

**Tabel III**

**Struktur Penduduk Kabupaten Sleman Tahun 2011**

No	Struktur Usia (tahun)	Jumlah Laki-laki	Jumlah Perempuan	Total
1	0 – 4	32.088	30.285	62.373
2	5 – 9	38.799	36.371	75.170
3	10 – 14	40.252	37.453	77.705
4	15 – 19	37.461	35.289	72.750
5	20 – 24	37.095	36.334	73.429
6	25 – 29	49.703	50.034	99.737
7	30 – 34	55.938	54.872	110.810
8	35 – 39	51.435	51.699	103.134
9	40 – 44	48.386	48.432	96.818
10	45 – 49	39.475	40.390	79.865
11	50 – 54	32.822	34.389	67.211
12	55 – 59	26.945	26.944	53.889
13	60 – 64	17.862	19.636	37.498
14	65 – 69	16.253	18.349	34.602
15	70 – 74	13.219	16.037	29.256
16	75 ke atas	21.569	29.553	51.122
	<b>Total</b>	<b>559.302</b>	<b>566.067</b>	<b>1.125.369</b>

c. Tenaga kerja

Pada tahun 2011 sumber mata pencaharian penduduk Kabupaten Sleman terbesar bergerak di sektor pertanian yakni sebanyak 28,6% dan sektor jasa sebanyak 24,39%. Gambaran struktur mata pencaharian penduduk Kabupaten Sleman tergambar dalam tabel berikut:

Tabel VI

## Proporsi Penduduk Kab. Sleman yang Bekerja PerLapangan

## Usaha (%) Tahun 2011

No	Sektor	Tahun		
		2009(%)	2010(%)	2011 (%)
1	Pertanian	20,31	24,39	28,26
2	Pertambangan & Penggalian	0,67	3,33	2,47
3	Industri	12,83	8,05	11,24
4	Listrik, Gas & Air	0,30	2,20	2,06
5	Bangunan	7,77	8,01	11,47
6	Perdagangan	26,36	12,10	10,53
7	Angkutan dan Komunikasi	3,42	4,00	4,23
8	Keuangan	3,43	3,35	4,8
9	Jasa-jasa	24,90	34,57	24,95
	Jumlah	100,00	100,00	100,00

**B. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman**

## 1. Kedudukan, Tugas Dan Fungsi

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tetapi dalam implementasinya untuk pertama kali dilakukan oleh Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri dan terakhir oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibentuk dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya pada perkembangan sekarang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan Pendaftaran

Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional yang dalam pelaksanaannya di tingkat provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di setiap ibukota provinsi, selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pengertian Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah:

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN.

Kantor Pertanahan memiliki tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Adapun tugas dan fungsi Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 yaitu:

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
- b. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
- c. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;

- d. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
- e. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah asset pemerintah;
- f. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat; penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- g. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- h. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
- i. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- j. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- k. pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- l. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

## 2. Struktur Organisasi

Struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang terletak di jln.DR.

Radjimin, Sucen, Triharjo, Sleman, D.I.Y yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Sub bagian tata usaha terdiri dari :
  - 1). Urusan perencanaan dan keuangan
  - 2).Urusan umum dan kepegawaian
- c. Seksi survei, pengukuran dan pemetaan, terdiri dari :
  - 1) sub seksi pengukuran dan pemetaan
  - 2) sub seksi tematik dan potensi tanah
- d. Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah, terdiri dari :
  - 1) sub seksi penetapan hak tanah
  - 2) sub seksi pengaturan tanah pemerintah

- 3) sub seksi pendaftaran hak
  - 4) sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT
- e. Seksi pengaturan dan penataan pertanahan, terdiri dari :
- 1) sub seksi penatagunaan tanah dan kawasan tertentu
  - 2) sub seksi landreform dan konsolidasi tanah
- f. Seksi pengendalian dan pemberdayaan, terdiri dari :
- 1) sub seksi pengendalian pertanahan
  - 2) sub seksi pemberdayaan masyarakat
- g. Seksi sengketa, konflik dan perkara, terdiri dari :
- 1) sub seksi sengketa dan konflik pertanahan
  - 2) sub seksi perkara pertanahan

Jumlah pegawai 115 orang, terdiri dari:

**TABEL V**  
**Berdasarkan Golongan Ruang**

No	Unit	Gol	Gol	Gol	Gol
		I	II	III	VI
1	Sub Bagian Tata Usaha	1	10	20	1
2	Seksi Survey, Pengukuran Dan Pemetaan	-	4	28	-
3	Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah	1	-	28	-
4	Seksi Pengukuran Dan Penataan Pertanahan	-	-	8	-
5	Seksi Pengendalian Pertanahan Dan Pemberdayaan	-	1	8	-
6	Seksi Sengketa, Konflik Dan Perkara	-	-	5	-
	Jumlah	2	15	97	1

Sumber: Kantor Pertanahan Kab. Sleman

Adapun tugas dari setiap bagian tersebut yaitu :

a. Sub bagian tata usaha terdiri dari:

- 1) Urusan perencanaan dan keuangan mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program dan anggaran serta

laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.

- 2) Urusan umum dan kepegawaian mempunyai tugas melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

b. Seksi survei, pengukuran dan pemetaan, terdiri dari:

- 1) sub seksi pengukuran dan pemetaan mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde-4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran.
- 2) sub seksi tematik dan potensi tanah mempunyai tugas menyiapkan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survei potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

c. Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah, terdiri dari:

- 1) sub seksi penetapan hak tanah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan,

peralihan hak atas tanah; penetapan dan atau rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak tanah perorangan.

- 2) sub seksi pengaturan tanah pemerintah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan bagi instansi pemerintah, badan hukum pemerintah, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, rekomendasi pelepasan dan tukar-menukar tanah pemerintah.
- 3) sub seksi pendaftaran hak mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta daftar lainnya di bidang pendaftaran tanah.
- 4) sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas hak tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

d. Seksi pengaturan dan penataan pertanahan, terdiri dari:

- 1) sub seksi penatagunaan tanah dan kawasan tertentu mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning, penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial, menyiapkan zonasi dan penataan pemanfaatan zonasi serta penetapan pembatasan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- 2) sub seksi landreform dan konsolidasi tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan usulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek landreform, penguasaan tanah-tanah obyek landreform; pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah luasan tertentu; usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek landreform, monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi landreform serta fasilitasi bantuan

keuangan/permodalan, teknis dan pemasaran, usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk peremajaan permukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali, penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pengembangan teknik dan metode, promosi dan sosialisasi; pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat, kerja sama dan fasilitasi; pengelolaan basis data dan informasi, monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

e. Seksi pengendalian dan pemberdayaan, terdiri dari:

- 1) Sub seksi pengendalian pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengelolaan basis data, dan melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran tindak dan langkah penanganan, serta menyiapkan bahan koordinasi usulan penertiban dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah; pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.
- 2) sub seksi pemberdayaan masyarakat mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan

kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten/kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

f. Seksi sengketa, konflik dan perkara, terdiri dari:

- 1) sub seksi sengketa dan konflik pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.
- 2) sub seksi perkara pertanahan mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

### **C. Pendaftaran Tanah Di kabupaten Sleman Secara Umum**

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya didalam pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa didalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Menurut pasal 19 ayat (2) UUPA kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut dijabarkan lebih lanjut didalam Peraturan Pemerintah No. 24. Tahun 1997 yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*opzet atau initial registration*)

Yang dimaksud dengan kegiatan pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ataupun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal ini suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>43</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilaksanakan secara perorangan atau massal.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

---

<sup>43</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.33

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya meliputi:
- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis di suatu wilayah yang ditunjuk dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Peta dasar pendaftaran tersebut menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, peta dasar pendaftaran juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar.
  - 2) Penetapan batas-batas bidang tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
  - 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
  - 4) Pembuatan daftar tanah Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibubukan dalam daftar tanah. Bentuk,

isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharannya diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 1997 Pasal 146 sampai dengan pasal 155. Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

5) Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur sertadipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya, kegiatannya meliputi:

1. Pembuktian hak baru
2. Pembuktian hak lama
3. Pembukuan hak

c. Penerbitan sertifikat

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai

dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukkan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Surat penunjukan tersebut tidak diperlukan bagi pemilikan bersama suami istri.

d. Penyajian data fisik dan data yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, terutama untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan, menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah, yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya. Misalnya Instansi Kepolisian, Kejaksaan

dan Pengadilan. Permintaan dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Informasi tentang data dalam daftar-daftar yang lain terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Informasi diberikan atas permohonan tertulis oleh yang berkepentingan, dengan menyebutkan keperluannya.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

Hanya atas perintah pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, dokumen asli boleh dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut, untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan. Setelah diperlihatkan dan jika perlu dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya, dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang semula.

Selain dalam hal tersebut di atas, dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan

petikan, salinan atau rekaman dokumen yang bersangkutan kepada instansi lain yang memerlukan untuk melaksanakan tugasnya.<sup>44</sup>

## 2. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran hak

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
  - Pemindahan hak.
  - Pemindahan hak dengan lelang.
  - Peralihan hak karena pewarisan.

---

<sup>44</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 504-505

- Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- Pembebanan hak.
- Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
  - Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
  - Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah.
  - Pembagian hak bersama.
  - Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
  - Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.
  - Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.
  - Perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa:

- Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- Peralihan hak karena pewarisan.
- Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- Pembebanan Hak Tanggungan.
- Peralihan Hak Tanggungan.

- Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.
- Pembagian hak bersama.
- Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.
- Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:

- Pemecahan bidang tanah.
- Pemisahan sebagian atau bagian dari bidang tanah.
- Penggabungan dua atau lebih bidang tanah<sup>45</sup>

#### **D. Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah)**

Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) adalah kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan dan dipikirkan oleh masyarakat. LARASITA dibangun dan dikembangkan untuk mewujudkan amanat Pasal 33 Ayat 3 UUD Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, serta seluruh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan keagrariaan. Pengembangan Larasita berangkat dari kehendak dan motivasi untuk mendekatkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dengan masyarakat, sekaligus mengubah paradigma pelaksanaan tugas pokok dan fungsi BPN RI dari menunggu atau pasif menjadi aktif atau pro aktif, mendatangi

---

<sup>45</sup>Urip Santoso, *pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 36

masyarakat secara langsung. Dan LARASITA telah di uji cobakan pelaksanaannya di beberapa kabupaten/kota yang setelah dilakukan evaluasi disimpulkan dapat dilaksanakan diseluruh Indonesia. Larasita menjalankan tugas pokok dan fungsi yang ada pada kantor pertanahan. Namun sesuai dengan sifatnya yang bergerak, pelaksanaan tugas pokok dan fungsi tersebut diperlukan pemberian atau pendelegasian kewenangan yang diperlukan guna kelancaran pelaksanaan di lapangan. Dengan demikian Larasita menjadi mekanisme untuk :

- a. Menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaharuan agrarian nasional (reformasi agraria);
- b. Melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- c. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah terlantar;
- d. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah yang diindikasikan bermasalah;
- e. Memfasilitasi penyelesaian tanah yang bermasalah yang mungkin diselesaikan di lapangan;
- f. Menyambung program BPN RI dengan aspirasi yang berkembang di masyarakat, dan
- g. Meningkatkan legalisasi aset tanah masyarakat.

Dengan LARASITA, kantor pertanahan menjadi mampu menyelenggarakan tugas-tugas pertanahan dimanapun berada. Pergerakan tersebut juga akan memberikan ruang interaksi antara aparat BPN RI dengan masyarakat sampai pada tingkat kecamatan, kelurahan/ desa, dan

tingkat komunitas masyarakat, di seluruh wilayah kerjanya, terutama pada lokasi yang jauh dari kantor pertanahan. Tugas dan fungsi LARASITA ( Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 18 tahun 2009) sebagai berikut :

- a. Melaksanakan secara lebih dini dan pengendalian, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta melaksanakan identifikasi dan penelitian terhadap tanah yang diindikasikan terlantar;
- b. Melaksanakan kegiatan yang berkaitan dengan sinkronisasi dan penyampaian informasi penatagunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RT/RW) kabupaten/ kota;
- c. Memfasilitasi dan mendekatkan akses-akses untuk menciptakan sumber-sumber ekonomi baru dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- d. Melaksanakan kegiatan yang berkaitan dengan identifikasi masalah, sengketa atau perkara pertanahan secara dini serta memfasilitasi upaya penanganannya;
- e. Melakukan sosialisasi dan berinteraksi untuk menyampaikan informasi pertanahan dan program-program pertanahan lainnya serta menghubungkan kebutuhan masyarakat dengan program BPN RI;
- f. Melaksanakan kegiatan legalisasi aset;
- g. Melaksanakan tugas-tugas pertanahan lainnya.

Larasita sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.18 Tahun 2009 merupakan Kantor Pertanahan yang bergerak yang memiliki fungsi untuk lebih mendekatkan pelaksanaan fungsi dan tugas pokok dari Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pada tahun 2009 Larasita telah dikembangkan system koneksi menjadi 2 model, yaitu:

1. Model koneksi Wi-Fi, yaitu system yang memanfaatkan jaringan frekuensi radio pada 2,4 GHz
2. Model koneksi Internet, yaitu suatu system koneksi yang memanfaatkan jalur internet kabel sebagai central node dan modem GPRS sebagai *mobile client*.

Larasita bekerja berkeliling dari desa ke desa untuk melayani masyarakat. Bekerja sesuai dengan jam kerja yaitu mulai dari jam 7.30 sampai dengan jam 16.00 Wib dan hari kerja Larasita yaitu setiap hari senin sampai dengan hari jumat kecuali pada hari rabu Larasita di Kantor Pertanahan Sleman tidak turun kelapangan karena melayani program *One Day Service* di Kantor Pertanahan Sleman.

Larasita memiliki sarana dan prasarana atau peralatan yang dapat menunjang terlaksananya program ini dengan maksimal, peralatan-peralatan tersebut antara lain:

1. Dua buah mobil mini bus.
2. Central node (Kantor Pertanahan), terdiri atas tower, wireless radio antenna.dll
3. Client node (unit mobil Larasita), terdiri atas laptop mobile, printer, wireless antenna, microphone, modem, kartu provider,dll

Peralatan-peralatan tersebut mampu melakukan transfer data secara online keserver Kantor Pertanahan Kabupaten maupun ke server Badan Pertanahan Nasional Pusat dan sebaliknya. Dengan

demikian maka system pelayanan pertanahan Larasita sama dengan pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kab. Sleman, baik mengenai prosedur, syarat, dan biaya yang harus dilengkapi oleh pemohon atau pendaftar.



## **BAB IV**

### **PENDAFTARAN TANAH DAN PROGRAM LARASITA (LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIFIKASI TANAH) DI KAB. SLEMAN**

#### **A. Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita Di Kabupaten Sleman**

Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) adalah kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan dan dipikirkan oleh masyarakat. Larasita dibangun dan dikembangkan untuk mewujudkan amanat Pasal 33 Ayat 3 UUD Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, serta seluruh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan keagrariaan.

Pengembangan Larasita berangkat dari kehendak dan motivasi untuk mendekatkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dengan masyarakat, sekaligus mengubah paradigma pelaksanaan tugas pokok dan fungsi BPN RI dari menunggu atau pasif menjadi aktif atau pro aktif, mendatangi masyarakat secara langsung. Dan Larasita telah di uji cobakan pelaksanaannya di beberapa kabupaten/kota yang setelah dilakukan evaluasi disimpulkan dapat dilaksanakan di seluruh Indonesia. Larasita menjalankan tugas pokok dan fungsi yang ada pada kantor pertanahan. Namun sesuai dengan sifatnya yang bergerak, pelaksanaan tugas pokok dan fungsi tersebut diperlukan pemberian atau pendelegasian kewenangan yang diperlukan guna kelancaran pelaksanaan di lapangan. Dengan demikian Larasita menjadi mekanisme untuk :

- a. Menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaharuan agrarian nasional (reformasi agraria);

- b. Melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat di bidangpertanahan;
- c. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah terlantar;
- d. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah yang diindikasikanbermasalah;
- e. Memfasilitasi penyelesaian tanah yang bermasalah yang mungkindiselesaikan di lapangan;
- f. Menyambung program BPN RI dengan aspirasi yang berkembang dimasyarakat, dan
- g. Meningkatkan legalisasi aset tanah masyarakat

Didalam proses pendaftaran tanah melalui program Larasita pada dasarnya adalah sama dengan pendaftaran tanah yang biasa dilakukan secara rutin di kantor Pertanahan, yang membedakan antara pendaftaran tanah yang dilakukan di kantor Pertanahan langsung dan melalui Larasita adalah tempat dilaksanakannya pendaftaran tanahnya, jika pemohon akan mendaftarkan tanahnya melalui Kantor Pertanahan secara langsung yaitu dengan mendatangi langsung Kantor Pertanahan dan menyerahkan persyaratan yang harus dilengkapi dan kemudian Pegawai Kantor Pertanahan akan langsung memproses data tersebut, sedangkan jika pemohon akan mendaftarkan tanahnya melalui Program Larasita maka pemohon tidak perlu mendatangi langsung Kantor Pertanahan karena pihak Kantor Pertanahan itu sendiri yang akan mendatangi masyarakat langsung kedesa-desa dan hal tersebut juga merupakan salah satu manfaat dari adanya program Larasita.

Program Larasita juga selain didalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan cara turun langsung kelapangan dengan mendatangi masyarakat kedesa-

desa yang terpencil juga melayani program *One Day Service*, dimana program ini hanya dilaksanakan pada hari tertentu saja, di Kantor Pertanahan Sleman sendiri program *One Day Service* dilayani hanya pada hari rabu saja, jadi pada hari tersebut petugas tidak turun kelapangan melainkan melayani masyarakat di Kantor Pertanahan.

Pada pelayanan program *One Day Service* ini masyarakat yang bersangkutan sendiri yang harus datang langsung untuk mengurusnya karena tidak boleh diwakilkan. Adapun yang dilayani program *One Day Service* di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Jual Beli Tanah
2. Roya
3. Peningkatan Hak (khusus RSS)
4. Pengecekan Dokumen

Dalam proses pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka masyarakat kabupaten Sleman perlu untuk mengetahui dokumen-dokumen atau syarat-syarat apa saja yang harus dibawa atau dilengkapi ketika akan melakukan pendaftaran tanah melalui program Larasita tersebut, hal tersebut untuk memperlancar nantinya didalam proses pendaftaran tanah sehingga dokumen yang diserahkan kepada petugas bisa dapat langsung diproses oleh petugas yang ada.

Adapun persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi atau dibawa ketika masyarakat akan mendaftarkan tanahnya adalah sebagai berikut:

1. Persyaratan umum
  - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon ataupun oleh kuasanya diatas materai cukup.
  - b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
  - c. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan aslinya oleh petugas loket.
  - d. Fotocopy Akta Pendirian Dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
  - e. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB).
  - f. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai ketentuan.
2. Selain persyaratan umum, pemohon juga harus menambahkan syarat-syarat khusus, yaitu:
  - a. Bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/bekas milik adat.
  - b. (letter C, model E, model D, pepriksan)
  - c. Surat keterangan/ model A.
  - d. Surat pernyataan kepemilikan tanah dan pemasangan tanda batas tidak dalam sengketa.
  - e. Surat pernyataan penguasaan fisik (untuk pengakuan hak).

Dalam hal kegiatan legalisasi asset, Larasita melaksanakan langkah sebagai berikut ( Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 18 Tahun 2009):

1. Kegiatan yang berhubungan langsung dengan pemohon yaitu menerima dan meneliti berkas, menerima biaya, membuat tandaterima dan menyerahkan produk kepada pemohon;
2. Apabila pekerjaan yang dilakukan belum dapat diselesaikan secara tuntas di lapangan karena ketentuan peraturan perundang-undangan, maka kegiatan tersebut selanjutnya diproses di kantor pertanahan.

Didalam setiap mobil Larasita yang turun langsung kelapangan mempunyai beberapa petugas yang nantinya akan mengurus pendaftaran tanah, antara lain:

1. Ketua dan wakil ketua

Ketua dan wakil ketua bertugas untuk memimpin proses pendaftaran tanah didalam mobil Larasita serta bertanggung jawab terhadap kegiatan tersebut.

2. Petugas koreksi berkas

Petugas koreksi berkas bertugas untuk mengoreksi berkas-berkas pemohon yang masuk, sehingga jika ada berkas yang masih kurang lengkap akan dikembalikan kepada pemohon.

3. Petugas bendahara

Petugas bendahara bertugas untuk mengurus biaya pendaftaran bagi pemohon yang datang.

4. Petugas entri data

Petugas entry data bertugas memasukkan data ke Kantor Pertanahan sehingga nantinya data pemohon akan langsung didata Kantor Pertanahan.

#### 5. Petugas pengukuran

Petugas pengukuran bertugas untuk mengukur tanah yang telah didaftarkan oleh pemohon setelah semua prosedur dan persyaratan telah lengkap.

Adapun alur pendaftaran dimobil Larasita adalah sebagai berikut:

#### Alur Pendaftaran Melalui Mobil Larasita



Dari gambar alur diatas bisa diterangkan bahwa pada saat proses pendaftaran tanah dilapangan melalui program Larasita mula-mula pemohon akan mengjukan/memasukkan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan kepada petugas koreksi data, apabila dokumen-dokumennya telah lengkap semua maka proses pendaftaran tanah bisa dilanjutkan tetapi apabila masih ada dokumen yang kurang maka dokumen akan dikembalikan lagi kepad pemohon untuk dilengkapi.

Kemudian proses selanjutnya apabila dokumen telah lengkap yaitu memasukkan data-data tersebut melalui petugas entry data, data tersebut akan langsung dikirimkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, setelah data tersebut selesai dikirimkan maka akan keluar strip/kwitansi pembayaran berupa keterangan berapa biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon, apabila ada masalah mengenai jaringan internet sehingga petugas tidak bisa mengirimkan data pemohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka pemohon akan diberikan kwitansi sementara. Setelah pemohon mendapatkan kwitansi maka pemohon selanjutnya harus membayarkan biaya yang harus dikeluarkan kepada petugas bendahara. Setelah membayar maka petugas akan mengirimkan petugas ukur untuk mengukur langsung tanah yang didaftarkan tersebut, setelah pengukuran selesai maka pemohon harus menunggu untuk mendapatkan sertifikat tanahnya selama kurang lebih 2-3 bulan. Setelah sertifikat keluar maka pemohon tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan untuk mengambil sertifikat tanahnya karena petugas Larasita sendiri yang akan mengantarkan sertifikat tersebut kepada pemohon.

Sedangkan untuk biaya sendiri berbeda-beda pada setiap bidang tanah yang didaftarkan, adapun rumsan untuk biaya pendaftaran adalah sebagai berikut:

1. Untuk bidang tanah pekarangan

$$\frac{\text{luas tanah}}{500} \times 80.000 + 100.000 + \text{biaya pendaftaran}$$

## 2. Untuk bidang tanah pertanian

$$\frac{\text{luas tanah}}{500} \times 40.000 + 100.000 + \text{biaya pendaftaran}$$

Jumlah bidang tanah di Kab.Sleman yaitu 57.500 bidang tanah, tanah yang belum bersertifikat yaitu 101.301 bidang tanah, sedangkan yang telah bersertifikat yaitu 491.433bidang. Dengan perincian sebagai berikut:

Tabel VI

**Jumlah Bidang Tanah Bersertifikat Dan Belum Bersertifikat**

1	Luas Wilayah	57.500
2	Luas Wilayah Budidaya	41.300
3	Luas Wilayah Non Budidaya	16.200
4	Jumlah Bidang Tanah Bersertifikat	491.433
5	Luas Bidang Tanah Bersertifikat	35.100
6	Jumlah Bidang Tanah Belum Bersertifikat	101.301
7	Luas Bidang Tanah Belum Bersertifikat	22.400

Sumber: kab-sleman.bpn.go.id

Dari tabel diatas bisa diketahui bahwa luas bidang tanah yang belum bersertifikat didaerah Kabupaten Sleman masih mencapai angka yang tinggi yaitu mencapai angka 38,96%. Angka tersebut tentunya masih menjadi problem bagi Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman didalam melakukan upaya pendaftaran tanah. Maka dengan adanya program Larasita diharapkan nantinya angka tersebut bisa menurun.

Pendaftaran tanah melalui Program Larasita setiap bulannya memperoleh pemohon yang berbeda-beda diakrenakan setiap desa yang dikunjungi memiliki minat dan respon yang berbeda dari pihak masyarakatnya. Berikut jumlah pendaftaran tanah melauai program Larasita dalam kurun waktu 3(tiga) tahun terakhir di Kabupaten Sleman:

**Tabel VII**

**Jumlah Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita**

No	Tahun	Pemohon	Berkas	Bidang
1	2012	392	487	817
2	2013	548	542	892
3	September 2014	680	279	446

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Dari tabel diatas bisa diketahui bahwa setiap tahun jumlah pemohon pendaftaran tanah melalui program Larasita mengalami kenaikan yang cukup signifikan, hal ini membuktikan bahwa program Larasita ini bisa diterima didalam masyarakat dengan baik, hal ini juga tentunya telah sesuai dengan tujuan diadakannya program Larasita yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu untuk meningkatkan minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Proses pendaftaran tanah melalui program Larasita (layanan rakyat untuk sertifikasi tanah) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adapun Peraturan yang dimaksud yaitu:

## Pasal 12

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
  - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. pembuktian hak dan pembukuannya.
  - c. penerbitan sertifikat;
  - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
  - a. pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
  - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Adapun keterangan mengenai Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya meliputi:

- Pembuatan peta dasar pendaftaran dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional (titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas) di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II
- Penetapan batas-batas bidang tanah yaitu dengan menempatkan batas-batas pada bidang tanah yang bersengkutan.
- Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan

batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

- Pembuatan daftar tanah Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran.
  - Pembuatan Surat ukur yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya, kegiatannya meliputi:
- Pembuktian hak baru yaitu dibuktikan dengan surat keterangan penetapan pemberian hak dari PPAT (Hak Guna Bangunan, Hak Milik), Akta Ikrar Wakaf (Tanah Wakaf), Akta Pemisahan ( Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun).
  - Pembuktian hak lama atas tanah dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya
  - Pembukuan hak (Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan).

c. Penerbitan sertifikat

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

d. Penyajian data fisik dan data yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik (data tentang letak, batas, luas tanah) dan data yuridis (data tentang pemilik hak), terutama untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan, menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan.

2. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran hak

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya

Atas dasar Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 dan data yang ditemukan dilapangan, penyusun memiliki pandangan bahwa didalam melaksanakan tugasnya Kantor Pertanahan sudah sesuai dengan Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah dilapangan petugas melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah yang akan didaftarkan, sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997, kemudian Kantor Pertanahan juga memintakan Pembuktian Hak Lama maupun Pembuktian Hak Baru kepada pemohon sebelum melakukan pendaftaran tanah, dan melakukan Pembuktian Hak atas tanah yang bersangkutan mengenai data fisik maupun data yuridis tanah yang bersangkutan, Kantor Pertanahan juga akan mengeluarkan produk akhir berupa Sertifikat tanah kepada Pemilik Hak dimana didalam Sertifikat tersebut memuat tentang Data Fisik dan Data yuridis tanah yang bersangkutan, Kantor Pertanahan juga akan menyajikan Data Fisik maupun Data Yuridis selama kurang lebih 60 hari sehingga nantinya akan membuka kesempatan kepada pihak-pihak yang keberatan untuk mengajukan keberatan mengenai Data Fisik maupun Data Yuridis yang disajikan

oleh Kantor Pertanahan, dan juga melakukan penyimpanan dokumen jika setelah Data fisik dan Data Yuridis disajikan tidak ada pihak-pihak yang menggugat.

Kantor Pertanahan juga melakukan pemeliharaan dan pembukuan hak jika disuatu hari nantinya ada perubahan-perubahan Data Fisik maupun Data Yuridis mengenai tanah yang telah didaftarkan, sehingga nantinya Kantor Pertanahan tetap memiliki data pemilik hak atas tanah yang baru.

Pelaksanaan pendaftaran melalui Program Larasita di Kabupaten Sleman juga telah sesuai dengan aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 tentang Larasita Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam pelaksanaan pendaftaran melalui Larasita di Kabupaten Sleman tidak semua masyarakatnya langsung yang mendatangi mobil Kantor Pertanahan yang datang akan tetapi terkadang juga masyarakat banyak yang menitipkan dokumen-dokumen yang telah lengkap beserta biaya administrasinya kepada petugas kelurahan, kemudian pihak kelurahan nantinya yang akan menyerahkan langsung dokumen-dokumen yang dititipkan tersebut kepada petugas Larasita yang datang dan kemudian akan langsung diproses oleh petugas Larasita. hal tersebut tidak akan merugikan pihak masyarakat dikarenakan masyarakat tidak dipungut biaya oleh pihak kelurahan.

Tujuan dari dikeluarkannya kebijakan program Larasita oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah untuk menjamin kepastian hukum dan

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan dikeluarkannya produk akhir berupa Sertifikat Tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Hal ini sesuai dengan bentuk Negara Indonesia yang berlandaskan atas hukum. Penyelenggaraan pemerintahan Negara Indonesia menempatkan segala sesuatunya berdasarkan atas landasan atau aturan hukum yang berlaku.

Negara Indonesia menganut Negara hukum semata-mata bertujuan agar selalu mengedepankan kesejahteraan masyarakatnya dengan cara melindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingan masyarakatnya agar selalu mendapatkan perlindungan hukum oleh lembaga tertinggi dalam hal ini yaitu oleh pemerintah. Didalam hal pertanahan khususnya agar tujuan pemerintah tersebut tercapai yaitu dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang nantinya akan memudahkan masyarakat didalam mendapatkan haknya, pemerintah didalam mengurus pertanahan di Indonesia yaitu dengan meningkatkan peranannya didalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat baik tanah sebagai tempat tinggal maupun tanah sebagai tempat usaha. Pemberian kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah ini diharapkan akan meningkatkan taraf hidup masyarakat secara luas dalam hubungannya dengan kebutuhan tanah, karena akan memudahkan dan memperlancar kegiatan-kegiatan hukum yang dilakukan terkait dengan tanah tersebut.

Menurut Penyusun Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program Larasita ini telah membuktikan bahwa di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku dengan menegakkan prinsip-prinsip keadilan.

Di dalam melaksanakan pendaftaran tanah melalui program Larasita oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga mengeluarkan produk akhir berupa bukti Sertifikat Hak Atas Tanah, sertifikat ini sebagai tujuan dari prinsip kepastian hukum yang dianut oleh Negara Indonesia. Hal ini telah sesuai dengan pasal 12 ayat (1c) dimana pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu meliputi penerbitan sertifikat tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga didalam melaksanakan pendaftaran tanah mengeluarkan produk akhir berupa sertifikat tanah, hal ini berlaku pada pendaftaran tanah melalui program Larasita di Kabupaten Sleman. Ini berarti Kantor Pertanahan didalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ada.

prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya.

Kepastian hukum tentang pendaftaran tanah juga diatur didalam PP No.24 Tahun 1997 yaitu:

a. pasal 3 ayat (1)

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. pasal 4 ayat (1)

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Salah satu tujuan dari dikeluarkannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia yang menjadi salah satu tujuan di Undangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pemerintahan.

Pendaftaran yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum disebut dengan istilah *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian yang hendak diwujudkan didalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.

konsep kepastian hukum dikemukakan oleh Maria S.W.Sumardjono, yang menyatakan bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya. Kemudian menurut VanApeldoorn kepastian hukum meliputi dua hal, yakni:

1. Kepastian hukum adalah hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang kongkrit. Pihak-pihak pencari keadilan (*yustisiabelen*) ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara;
2. Kepastian hukum berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi parapihak terhadap kewenang-wenangan hakim. Roscoe Pound juga menambahkan bahwa yang disebut dengan kepastian hukum adalah *predictability* yang artinya terukur dan dapat diperhitungkan.<sup>46</sup>

ukuran kepastian hukum terbatas pada ada atau tidaknya peraturan yang mengatur perbuatan tersebut. Selama perbuatan tersebut tidak dilarang dalam hukum materiil, maka perbuatan tersebut dianggap boleh. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum maka datanglah kepastian.

---

<sup>46</sup>Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Chandra Pratama, 1996,) hlm 134 -135.

Dengan begitu maka didalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia harus memenuhi unsur Kepastian Hukum agar nantinya bukti pemilikan hak atas tanah seseorang bisa dipertanggungjawabkan dihadapan hukum.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun bagi pemegang hak untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur didalam pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat,keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftarantermaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan daripembayaran biaya-biaya tersebut.

Menurut Penyusun, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga didalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan pasal 19 UUPA, karena pada prakteknya pelaksanaan Program Larasita juga sudah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan didalam pasal-pasal didalam UUPA, yaitu:

1. Didalam melakukan pendaftaran tanah petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melakukan pengukuran terhadap tanah yang sedang didaftarkan.
2. Petugas juga melakukan pemetaan terhadap tanah yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
3. Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga melakukan pembukuan terhadap tanah yang telah didaftarkan untuk memudahkan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan data tanah yang akan dilakukan usaha hukum.
4. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga mengeluarkan sertifikat sebagai tanada bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik untuk mendaftarkan tanahnya diatur didalam Pasal 23 UUPA, yaitu:

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

#### **B. Kendala-Kendala Didalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita Di Kabupaten Sleman.**

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman didalam melaksanakan tugasnya khususnya didalam melaksanakan program Larasita memiliki kendala-kendala secar teknis maupun non teknis yang sedikit menghambat didalam melaksanakan

tugasnya, sehingga hasilnya menjadi tidak maksimal, kendati demikian petugas yang turun kelapangan langsung menyiasati agar kendala-kendala yang ada bisa diatasi dan pelaksanaan pendaftaran bisa tetap dilangsungkan. Adapun kendala-kendala yang dihadapi oleh petugas dilapangan antara lain:

#### 1. Jaringan Internet

masalah jaringan internet adalah masalah yang paling sering ditemui oleh petugas dilapangan. Karena layanan Larasita ini dikhususkan pada daerah-daerah yang terpencil sehingga didaerah tersebut akan sulit terjangkau oleh jaringan-jaringan provider lokal yang ada.

Sebagaimana hasil wawancara dengan salah satu petugas Larasita yaitu bapak Eko Budhi Prasetyo. SE (kasubsi Pemberdayaan Masyarakat) yang mengatakan bahwa:

“ masalah yang paling sering ditemui oleh petugas adalah masalah jaringan internet, sehingga petugas akan kesulitan didalam mengirimkan data dari lapangan ke Kantor Pertanahan”.<sup>47</sup>

Hal ini juga dibenarkan oleh petugas lainnya yaitu bapak Ngabidin (kasubsi Pengendalaian Pertanahan), beliau juga mengatakan:

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Bapak Budi Eko Prasetyo pada tanggal 8 oktober 2014 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

“masalah utama disini yaitu jaringan internet, padahal jaringan internet sangat dibutuhkan pada saat turun kelapangan untuk mengirik data ke Kantor Pertanahan”<sup>48</sup>

Karena masalah jaringan internet ini adalah masalah utama yang paling sering dihadapi oleh petugas yang turun kelapangan, maka para petugas yang sedang turun kelapangan akan mencari beberapa solusi yang kiranya bisa sedikit mengatasi permasalahan jaringan internet ini yaitu dengan cara membawa kartu provider lebih dari 1 (satu) agar nantinya jika salah satu kartu provider tersebut tidak berfungsi diwilayah tersebut bisa menggunakan kartu provider yang lain sehingga pendaftaran tanah bisa dilanjutkan.

Apabila solusi tersebut tetap tidak berlaku diwilayah tersebut maka petugas mau tidak mau harus melakukan input data langsung ke Kantor Pertanahan secara manual, jadi masyarakat yang mendaftarkan tanahnya akan diberikan kwitansi sementara karena kwitansi hanya bisa dicetak jika data telah masuk di Kantor Pertanahan.

Sebagaimana hasil wawancara dengan bapak Hendriko (kasubsi Pengukuran dan Pemetaan), beliau mengatakan:

“biasanya kami membawa lebih dari 1(satu) kartu provider untuk mengatasi masalah jaringan internet ini, tapi jika tidak bisa juga maka

---

<sup>48</sup> Wawancara dengan Bapak Ngabidin pada tanggal 15 oktober 2014 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

kami mau tidak mau harus menginput data langsung di Kantor Pertanahan secara manual”<sup>49</sup>

## 2. Sosialisasi yang masih kurang

Dari 2 (dua) kali kegiatan kelapangan yang saya ikuti dengan ikut bersama petugas, saya tidak menemukan satu orang pun pemohon yang datang untuk mendaftarkan tanahnya, hal ini dikarenakan kurangnya sosialisai dari perangkat kelurahan kepada masyarakat sehingga masyarakat banyak yang tidak paham mengenai Program Larasita ini dan banyak masyarakat yang tidak mengetahui bahwa petugas Larasita akan datang kedaerah mereka.

Hal ini sesuai dengan hasil wawancara saya dengan bapak Suranto (kasi PPP), beliau mengatakan bahwa:

“Masalah kedua selain jaringan internet yaitu masalah sosialisasi yang kurang dari pihak kelurahan setempat sehingga banyak masyarakat yang tidak tahu bahwa petugas akan datang kedaerah mereka”<sup>50</sup>

Karena masih kurangnya sosialisasi ini maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selain melakukan Pendaftaran tanah dengan langsung mendatangi warga ke desa-desa juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya bagi warga untuk mendaftarkan tanahnya, jadwal sosialisasi kepada masyarakat berbeda dengan jadwal Larasita, karena sosialisasi ini dilakukan tidak pada saat pelaksanaan pendaftaran Larasita.

---

<sup>49</sup> Wawancara dengan Bapak Hendriko pada tanggal 22 oktober 2014 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

<sup>50</sup> Wawancara dengan Bapak Suranto pada tanggal 22 oktober 2014 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Hal ini sesuai dengan penjelasan bapak Ngabidin (kasubsi Pengendalian Pertanahan) yang mengatakan bahwa:

“untuk mengatasi mengenai permasalahan sosialisasi yang kurang, kami dari pihak Kantor Pertanahan juga melaksanakan sosialisasi langsung kepada masyarakat”.

Berdasarkan paparan-paparan diatas maka bisa diketahui bahwa kendala-kendala utama yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah kendala jaringan internet yang terkadang sulit didapatkan pada daerah-daerah terpencil sehingga pengiriman data menjadi terhambat. Kemudian kendala yang lain yaitu mengenai sosialisasi yang masing kurang dari pihak kelurahan kepada masyarakat setempat mengenai pentingnya mendaftarkan tanah dan minimnya sosialisasi dari pihak kelurahan mengenai Larasita sehingga banyak masyarakat tidak mengetahui bahwa petugas akan mendatangi desa mereka.

### 3. Kurangnya petugas

Kurangnya petugas yang turun langsung kelapangan juga dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman didalam melaksanakan program Larasita, petugas yang seharusnya ada disetiap mobil Larasita berjumlah 5(lima) orang tetapi pada kenyataan dilapangan petugas yang ada dimobil Larasita hanya berjumlah 3(tiga) atau 4(empat) orang saja sehingga petugas-petugas yang ada tersebut akan merangkap petugas lain yang tidak ada sehingga proses pelaksanaan pendaftaran menjadi terganggu.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan semua uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah melalui program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah dilaksanakan sesuai prosedur ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok agraria, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2009 tentang Larasita. Kepastian hukum dan perlindungan hukum yang menjadi tujuan dari proses pendaftaran tanah sudah tercapai dengan diterbitkannya surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat tanah sebagai bukti hak atas tanah. Terlaksananya proses pendaftaran tanah juga memberikan informasi terkait status tanah yang dimiliki oleh seseorang menyangkut data fisik dan data yuridis dan juga penerbitan sertifikat sebagai produk akhir yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
2. Kendala-kendala yang ditemui dalam pendaftaran tanah melalui program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai berikut:

## Surat Tanda Wawancara

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SURANTO.SH.  
Alamat : DEMAKAN BARU TR. B/793 YOGYAKARTA.  
Jabatan : PENYULUH DAN FASILITATOR PERTANAHAN.

Menyatakan telah diwawancarai terkait dengan Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Guna penyelesaian penulisan skripsi saudara:

Nama : Mustofa  
Nim : 10340024  
Judul skripsi : Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Demikian surat ini dibuat sebagai bukti tertulis telah melakukan wawancara.



8 OKTOBER 2014

SURANTO.SH.

1. sulitnya akses jaringan internet di desa-desa dikarenakan desa-desa yang terpencil jauh dari jangkauan provider-provider lokal sehingga sedikit menyulitkan petugas pada saat akan mengirimkan data dari lapangan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan proses pelaksanaan pendaftaran akan menjadi sedikit terganggu
2. kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak kelurahan desa-desa setempat sehingga masyarakat banyak yang belum memiliki kesadaran betapa pentingnya mendaftarkan tanahnya, dan juga karena kurangnya sosialisasi dari kelurahan tersebut maka banyak diantara warga yang tidak mengetahui bahwa petugas Larasita akan mendatangi desa mereka.
3. Kurangnya SDM yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sehingga akan mengganggu proses pendaftaran tanah dilapangan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran yang bertujuan untuk meningkatkan pendaftaran tanah melalui program Larasita di Kabupaten Sleman sebagai berikut:

1. Saran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
  - a. Perlunya meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat di desa-desa sehingga warga mengerti betapa pentingnya mendaftarkan tanah mereka.

- b. Para petugas yang bertugas mendatangi langsung warga ke desa-desa diharapkan bisa lebih tepat waktu, dikarenakan jarak yang jauh dari Kantor Pertanahan ke desa-desa terpencil yang dituju, sehingga nantinya warga tidak menunggu terlalu lama.
  - c. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman harus meningkatkan kinerjanya dalam melayani masyarakat terkait pendaftaran tanah dan juga memberikan informasi mengenai mudah dan lancarnya pendaftaran tanah melalui program Larasitadan juga prasyarat-prasyarat yang dibutuhkan dalam mengajukan permohonan agar lebih menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.
  - d. Perlunya menambah petugas yang diturunkan langsung kelapangan dengan mobil Larasita sehingga nantinya pada saat pendaftaran di desa-desa bisa berjalan dengan semestinya.
2. Saran kepada Kepala Kelurahan
- a. Kepada Kepala Kelurahan dan Kepala Kecamatan setempat supaya membantu kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terutama dalam hal sosialisasi kepada masyarakat serta kesiapan prasyarat-prasyarat dokumen permohonan. Dukungan dari kedua instansi tersebut sangat penting guna meningkatkan proses

pendaftaran tanah melalui program Larasita di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

b. Meberikan fasilitas yang memadai kepada para pvmohon yang datang untuk mendaftarkan tanahnya.

3. Saran kepada masyarakat

a. Diharapkan warga menyambut baik dengan adanya program Larasita yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

b. masyarakat diharapkan bisa meningkatkan kesadaran akan pentingnya mendaftarkan tanahnya agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa-sengketa terhadap tanah mereka.

## Daftar Pustaka

### BUKU

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta:Chandra Pratama, 1996,)

Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010

Azwar, Saifudin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2012

Dipoyudo, Kirdi, *Negara dan Ideologi Negara, Suatu Pengantar*, Jakarta: CSIS, 1981

Fadjar, Mukthie, *Tipe Negara Hukum*, Malang: Bayumedia Publishing,2005

Gautama, Sudargo, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Bandung, 1983

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008),

Hanitijo Soemitro, Ronny ,*Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982

Joeniarto, *Negara Hukum*, Yogyakarta:Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, 1968

Koenjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta:Gramedia, 1985

- Prakoso, Djoko, *Eksistensi PRONA sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985
- Sutedi, Adrian, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2009
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1994
- Rahardjo, Satjipto *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2012
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Pres, 1986
- Sungarimbun, Masri Dkk, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: Lp3s, 1989
- Surachman, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah: Dasar, Metode Dan Teknik*, Bandung: Tarsito, 1990

## UNDANG-UNDANG

UUD 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2009  
Tentang LARASITA

## SKRIPSI

Anwar Anang Zulfikar, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dengan judul *“Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)”* 2011

Muhammad Rajali Lubis *“Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Untuk Kepastian Hukum Hak Atas Tanah”* Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Simalungun Pematangsiantar, 2012.

Syarie Trie Anggraeni *“Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Operasi*

*Nasional Agraria*” Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2008.

Sokhib Setiyono “*Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)*”.Skripsi mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.

Arpinka Apriani, “*kepastian hukum sertipikat hak atas tanah kaitannya dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah*” tesis mahasiswa fakultas hukum Universitas Dipenogoro, 2007

#### **WEBSITE**

"<http://finance.detik.com/read/2014/03/21/112315/2532638/1016/1/bn-butuh-21-tahun-untuk-mensertifikasi-tanah-di-seluruh-indonesia>"

"<http://regional.kompas.com/read/2009/05/14/21361090/Tanpa.Izin.Ke.raton..BPN.Tak.Bisa.Kasih.Sertifikat>"

"<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/LARASITA>"

## CURRICULUM VITAE

### PERSONAL DATA

Nama : Mustofa  
Tempat, tanggal lahir : Sei Anak Kamal, 12 Februari 1990  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Agama : Islam  
Alamat email : riau\_mustofa@yahoo.com  
Nama Orang Tua  
Ayah : Sahrum  
Ibu : Samiah  
Alamat : Desa Dayun RT 11 RW 04, Kec. Dayun. Kab. Siak. Prov.Riau  
Nomor HP : 085725751309

### RIWAYAT PENDIDIKAN

#### Pendidikan Formal

1. SD Negeri 001 Dayun, kec. Dayun, Kab. Siak. Lulus Pada Tahun 2003
2. SMP Negeri 02 Dayun, kec. Dayun, Kab. Siak. Lulus Pada Tahun 2006
3. SMK Negeri 1 Mempura, Kec.Mempura,Kab. Siak. Lulus Pada Tahun 2009

## Surat Tanda Wawancara

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SURANTO.SH.  
Alamat : DEMAKAN BARU TR. B/793 YOGYAKARTA.  
Jabatan : PENYULUH DAN FASILITATOR PERTANAHAN.

Menyatakan telah diwawancarai terkait dengan Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Guna penyelesaian penulisan skripsi saudara:

Nama : Mustofa  
Nim : 10340024  
Judul skripsi : Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Demikian surat ini dibuat sebagai bukti tertulis telah melakukan wawancara.



8 OKTOBER 2014

SURANTO.SH.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**

Jl. Dr. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman, Kode Pos 55514

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKSANAKAN PENELITIAN  
Nomor: 2244 /Ket -34.04.100/X/2014

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Priyanto Hari Raharjo, SH  
NIP : 19660617 199703 1 003  
Pangkat/Golongan : Penata Tk I ( III/d )  
Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan  
Kabupaten Sleman

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Mustofa  
NIS : 10340024/Ilmu Hukum  
Prodi : S1  
Universitas : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Jurusan : Ilmu Hukum

Berdasarkan surat dari Ketua Program Studi Ilmu Hukum Nomor: UIN.02/DS.1/PP.00.9/829/2014 tanggal 17 September 2014, telah melaksanakan praktek penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sejak tanggal 17 September 2014 sampai dengan 30 September 2014 pada Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 02 Oktober 2014

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN SLEMAN  
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



PRIYANTO HARI RAHARJO, SH  
NIP. 19660617 199703 1 003

## Surat Tanda Wawancara

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : EKO BUDHI PRASETTO, SE .  
Alamat : JL. GOWONGAN JT 3/333, YOGYAKARTA  
Jabatan : KEPALA SUB SEKSI PEMBERDAYAAN MASYARAKAT  
KANTOR PERTANAHAN KAB. SLEMAN

Menyatakan telah diwawancarai terkait dengan Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Guna penyelesaian penulisan skripsi saudara:

Nama : Mustofa  
Nim : 10340024  
Judul skripsi : Pendaftaran Tanah Melalui Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) di Kabupaten Sleman. (Studi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Demikian surat ini dibuat sebagai bukti tertulis telah melakukan wawancara.

Yogyakarta, 8 OKT 2014  
PP  
EKO BUDHI PRASETTO





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
Alamat: Jl. Marsode Adisucipto Telp: (0274) 512840 Fax: (0274) 545614 Yogyakarta 55281



TÜVRheinland  
**CERT**  
ISO 9001

Nomor : UIN.02/DS.1/PP.00.9/829 /2014.

Yogyakarta, 17 September 2014

Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada  
Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman  
di Yogyakarta

**Assalamu'alaikum wr. wb.**

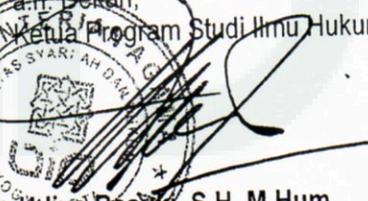
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini:

NO	NAMA	NIM/JURUSAN
1	MUSTOFA	10340024/ ILMU HUKUM

Untuk mengadakan penelitian di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang Bapak/Ibu pimpin guna mendapatkan pengetahuan dan informasi dalam rangka penulisan karya tulis (Skripsi) yang berjudul **PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM LARASITA (LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIFIKASI TANAH) DI KABUPATEN SLEMAN (STUDI TERHADAP PP. NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)**

Demikian kami sampaikan atas bantuan dan kerja samanya kami ucapkan terima kasih.

**Wassalamu'alaikum wr. wb.**

a.n. Dekan,  
Ketua Program Studi Ilmu Hukum,  
  
**Udiyo Basuki, S.H.,M.Hum**  
NIR.19730825 199903 1 004

**Tembusan :**

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.