

**PENDAFTARAN TANAH SECARA MASSAL SWADAYA (SMS)  
SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS  
TANAH DI DESA MULYODADI KECAMATAN BAMBANGLIPURA  
KABUPATEN BANTUL**



**T e s i s**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan**

**Mencapai Derajat Sarjana S-2**

**Program Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**EDY NURYANTO, SH**

**B4B 003 078**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2006**

**PENDAFTARAN TANAH SECARA MASSAL SWADAYA (SMS)  
SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS  
TANAH DI DESA MULYODADI KECAMATAN BAMBANGLIPURA  
KABUPATEN BANTUL**



**EDY NURYANTO, SH**

**B4B 003 078**

**Di setujui untuk di pertahankan di depan Tim Penguji**

**Pada tanggal : 23 Maret 2006**

**Menyetujui,  
Pembimbing**

**Hj.Endang Sri Santi.Hum  
NIP : 130 929 452**

**Mengetahui  
Ketua Program,**

**H.Mulyadi, SH,M.S  
NIP : 130 529 429**

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah, perkenankanlah penulis mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat taufik dan hidayahnya tesis dengan judul “PENDAFTARAN TANAH SECARA MASSAL SWADAYA (SMS) SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI DESA MULYODADI KECAMATAN BAMBANGLIPURA KABUPATEN BANTUL” dapat diselesaikan.

Dalam menyusun tesis ini penulis banyak memperoleh bantuan, dorongan bimbingan serta saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada kedua orang tua penulis H.Sunarto dan Hj. Sri Murniati yang telah memberikan kasih sayangnya, bekal, doa dan dorongannya selama ini.

Penghargaan yang tulus juga penulis sampaikan kepada isteri tercinta Tuti Setiowati dan ananda Raudia Tuzza Azzahra yang telah memberikan perhatian dan inspirasi serta cinta kasihnya kepada penulis selama ini.

Pada kesempatan ini pula, perkenankan penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Yunanto, SH, M Hum selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;

4. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, M.Hum , selaku Pembimbing yang telah meneliti, memberikan saran dan masukan dalam penelitian tesis ini;
5. Bapak Moch Djais, SH, CN, M Hum, selaku Dosen Wali penulis pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Anas Ma'ruf, SH, selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul;
7. Bapak Bambang Sumaryadi, SH, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul, selaku pembimbing lapangan selama penulis melakukan penelitian;
8. Bapak Nur Susanto, selaku Kepala Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul;
9. Staff pengajar / Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
10. Sahabatku Atmaji Aprilyanto, SH dan Bronto Hartono, SH, M.Kn yang selalu memberikan dukungan moral, doa dan bantuannya selama ini ;
11. Kakakku Adi Purnomo, ST dan Nur Ambarwati, SH, serta keponakanku yang lucu-lucu Cinda, Akhtar dan Deva.

Akhirnya, penulis berharap, semoga tesis ini dapat bermanfaat dan Allah SWT melimpahkan pahala, serta membalas budi baik semua pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini.

Semarang, 23 Maret 2006

Edy Nuryanto, SH

## **PERNYATAAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/ tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, 23 Maret 2006

Penulis

## ABSTRAK

### **PENDAFTARAN TANAH SECARA MASSAL SWADAYA (SMS) SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI DESA MULYODADI DI KECAMATAN BAMBANGLIPURA KABUPATEN BANTUL**

Tanah mempunyai kedudukan yang penting bagi kehidupan manusia. Mengingat pentingnya tanah bagi manusia, sudah sewajarnya pendaftaran tanah dalam upaya mewujudkan tertib hukum di bidang pertanahan, khususnya kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah dibuat sedemikian rupa sehingga asas dalam pendaftaran tanah dapat tercapai

Pendaftaran tanah secara massal swadaya, merupakan salah satu cara pendaftaran tanah dalam upaya memperoleh kepastian hukum terhadap hak tanah yang mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penelitian tentang Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya (SMS) Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah tersebut dalam praktek secara massal swadaya, khususnya mengenai prosedur dalam penerbitan sertifikatnya, peran kepala desa serta efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya dan hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftarannya.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris dengan memakai data primer dan data sekunder. Penarikan sampel dilakukan secara *purposive non random sampling*. Sedangkan Desa yang menjadi sampel adalah Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul.

Pelaksanaan sertifikasi massal swadaya di Kabupaten Bantul disebut dengan sertifikasi kolektif swadaya dapat dilakukan setiap saat tanpa terikat pada suatu tahun anggaran tertentu, tidak dibentuk panitia khusus dengan SK Kepala BPN dan dilakukan sebagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara individual.

Peran Kepala Desa adalah sebagai fasilitator dan pengambil kebijakan pendaftaran tanah secara massal swadaya. Sedangkan mediator antara peserta dengan Kantor Pertanahan dilakukan oleh sebuah lembaga non formal yang disebut dengan Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (POKMASDARTIBNAH). Kenyataan membuktikan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya sangat efektif dalam rangka mempercepat program catur tertib di bidang pertanahan. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya dapat diatasi berkat koordinasi yang dilakukan oleh lembaga POKMASDARTIBNAH.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul mempunyai tahapan yang berbeda dibanding pendaftaran serupa di daerah lain, namun hasilnya tidak mengurangi kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah.

Kata kunci : Pendaftaran tanah, PP 24 Tahun 1997, Massal swadaya

## **ABSTRACT**

### **THE REGISTRY ON LAND IN AN INNATE EFFORTS MASS MANNER (SMS) IN ORDER TO ACHIEVE EXACT LAW WARRANTY OF RIGHT ON LAND IN MULYODADI VILLAGE BAMBANGLIPURA SUB DISTRICT BANTUL, REGENCY**

Land plays an important role for human life, thus, it is really important to consider the registry of land as an importance in order to establish law regulation on the land affairs, especially on the exact law warranty of possession right on land

The registry of land in an innate-efforts mass manner is one of land registry methods in order to achieve exact law warranty according to PP No.24 Year 1997 on Land Registry.

The purpose of the research was to verify the execution of right on land registry in an innate-efforts mass practice, specifically, on the procedure of certificate issues, the role of the chief village and the effectiveness of the land registry execution in an innate-efforts mass manner and the risen problems of the registry process.

The research used juridical-empirical method with primary and secondary data and used purposive non random sampling as the sampling method with Mulyodadi Village in Bambanglipura Sub District Bantul Regency as the sample object.

The execution of innate efforts mass certification in Bantul Regency was called with innate efforts collective certification, which could be done in every unbounded specific estimation year, without a specific committee, and it could be done independently.

The chief village played an important role as the facilitator and policy taker of the registry of land in an innate efforts mass manner, whereas the mediator between participant and Land Affairs Office was taken by non formal institution called Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (POKMASDARTIBNAH). The fact showed that the program run effectively in order to boost five disciplines program on land affairs. The risen problem on the matter could be overcome by the POKMASDARTIBNAH institution coordination.

The conclusion of the research show that the execution of land registry in an innate efforts mass manner in Mulyodadi Village Bambanglipura Sub District Bantul Regency have a different phase compared to others, and the result does not diminish the exact law warranty of right on land.

Key Words : Land registry, PP 24 Year 1997, Innate effort mass

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Luas Lahan dan Penggunaan Lahan Kabupaten Bantul .....	40
Tabel 2 : Data Kecamatan Di Bantul .....	45
Tabel 3 : Rasio Jumlah Penduduk Kecamatan Bambanglipura .....	47
Tabel 4 : Tingkat Pendidikan Penduduk Kecamatan Bambanglipura .....	48
Tabel 5 : Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Bambanglipura .....	49
Tabel 6 : Jumlah Responden Berdasarkan Usia .....	50
Tabel 7 : Jumlah Responden Berdasarkan Pekerjaan .....	50
Tabel 8 : Jumlah Responden Berdasarkan Penghasilan .....	51
Tabel 9 : Jumlah Responden Berdasarkan Pendidikan .....	52
Tabel 10 : Cara Perolehan Tanah .....	53
Tabel 11 : Jenis Alat Bukti Kepemilikan Tanah .....	53
Tabel 12 : Data Pendaftaran Tanah Secara Massal (Kolektif) Swadaya Kabupaten Bantul Tahun 2005 SMS .....	60
Tabel 13 : Tanggapan Responden Terhadap Pendaftaran Massal Swadaya...	74
Tabel 14 : Tanggapan Responden Terhadap Biaya Pendaftaran Tanah .....	75
Tabel 15 : Tanggapan Responden Terhadap Waktu SMS .....	76
Tabel 16 : Kepuasan Responden Terhadap Pendaftaran Tanah.....	76

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	
1. Latar Belakang Masalah .....	1
2. Perumusan Masalah .....	7
3. Tujuan Penelitian .....	7
4. Manfaat Penelitian .....	8
5. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	
1. Hukum Tanah dan Hak Atas Tanah .....	11
1.1. Pengertian Hukum Tanah .....	11
1.2. Hak Atas Tanah Dan Macam Hak Atas Tanah .....	12
1.3. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah .....	15

2. Pendaftaran Tanah .....	17
2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	17
2.2. Cara Pendaftaran Tanah .....	20
2.3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	21
2.4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	22
2.5. Obyek Pendaftaran Tanah .....	23
3. Pendaftaran Tanah Sertifikasi Massal (Kolektif) Swadaya ...	25
4. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak .....	28

**BAB III : METODE PENELITIAN.....**

1. Pengertian .....	31
2. Metode Pendekatan .....	32
3. Spesifikasi Penelitian .....	33
4. Populasi Dan Metode Penentuan Sampel.....	33
4.1. Populasi .....	33
4.2. Metode Penentuan Sampel .....	34
5. Jenis dan Sumber Data .....	35
6. Teknik Pengumpulan Data .....	37
7. Analisis Data .....	38

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....**

1. Gambaran Umum Kecamatan Bambanglipura Kabupaten	
Bantul .....	39
1.1. Keadaan Geografi.....	39

1.2. Pemerintahan dan Kependudukan.....	47
2. Gambaran Umum Responden .....	49
3. Prosedur Penerbitan Sertipikat Yang Diperoleh Dari Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya Di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul .....	54
4. Peran Kepala Desa Dalam Pelaksanaan Sertipikasi Massal (Kolektif) Swadaya (SMS) .....	67
5. Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya Serta Hambatan-Hambatannya. ....	72

**BAB V : PENUTUP .....**

1. Kesimpulan.....	81
2. Saran.....	83

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah....
2. SK Bupati Bantul Nomor 221 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Tim Pembina Kabupaten Dalam Rangka Pelaksanaan Sertifikasi Kolektif Swadaya Di Kabupaten Bantul .....
3. SK Bupati Bantul Nomor 223 Tahun 2004 Tentang Biaya Operasional Pelaksanaan Sertifikasi Kolektif Swadaya Untuk Setiap Bidang Tanah Di Kabupaten Bantul Tahun 2004.....
4. Personalia Petugas Evaluasi Pekerjaan Rutin Kolektif Tahun 2005 Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....
5. Rekapitulasi Bidang Tanah SMS Kabupaten Bantul Tahun 2004.....
6. Penetapan Dosen Pembimbing.....
7. Surat Keterangan Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....
8. Surat Keterangan Penelitian Desa Mulyodadi .....

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang Masalah**

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, mengingat kehidupan manusia itu sendiri yang tidak dapat dipisahkan dari tanah. Sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia, tanah dan lingkungannya dapat menjadi sarana manusia dalam menjamin kehidupannya, begitu pula sebaliknya.

Di sisi lain hukum alampun telah menentukan bahwa keadaan tanah yang statis, perkembangan jumlah penduduk yang semakin pesat, sistem pendayagunaan tanah, serta pengaruh alam terhadap tanah akan menjadikan tanah sebagai tempat tumpuan manusia.

Oleh karenanya hukum pertanahan yang berisi sekumpulan norma yang mengatur masalah pertanahan mutlak diperlukan. Hukum pertanahan tersebut harus mengandung aspek fungsi tanah bagi kelangsungan hidup manusia dalam bermasyarakat, hak dan kewajiban manusia terhadap pemilikan dan pendayagunaan tanah serta adanya aspek politik dan kebijaksanaan pemerintah dalam mengatur pertanahan bagi warga negaranya.

Di Indonesia, dimana segala bidang kehidupan didasari oleh nilai-nilai Pancasila, maka hak kepemilikan tanah tidak dapat berlaku mutlak seperti *eigendom*, sebagaimana pernah terjadi pada jaman penjajahan. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok

Peraturan Dasar Agraria yang lazim disebut Undang-Undang Agraria , selanjutnya dikenal dengan UUPA, tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan berlakunya UUPA pemerintah memberikan hak yang seadil-adilnya bagi warga negara Indonesia dalam masalah pertanahan, tetapi tanah yang telah menjadi haknya harus berfungsi sosial serta bermanfaat bagi peningkatan kesejahteraan hidup bersama.

Fungsi sosial tanah di dalam UUPA mengandung arti harus ada keseimbangan antara kepentingan individu (pemilik, penguasa atau penyewa) dengan kepentingan masyarakat dan negara dalam pendayagunaan tanah tersebut<sup>1</sup>.

Dengan dikeluarkannya UUPA perhatian pemerintah terhadap masalah pertanahan yang merupakan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, semakin jelas dan tegas. Pemerintah dapat mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah. Selain itu pemerintah dapat pula menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional penguasaan tanah oleh negara. Sedangkan dalam UUPA, asas penguasaan tanah oleh negara tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

**“Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara”**

---

<sup>1</sup> G Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta, Bina Aksara, 1985), hal: 53

Berdasarkan hak menguasai dari negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 UUPA, menurut ketentuan Pasal 4 UUPA jo Pasal 16 UUPA, kepada perorangan atau badan hukum dapat diberikan beberapa hak atas tanah. Hak tersebut diberikan kepada perorangan atau badan hukum dengan maksud agar tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur.

Hal tersebut sesuai dengan isi dari penjelasan umum, mengenai tujuan UUPA, yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Kepastian hukum hak atas tanah, letak batas dan luas, khususnya mengenai kepemilikan tanah berikut penguasaannya akan memberikan kejelasan mengenai orang perorangan atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, kepada Pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan ini bertujuan memberikan kepastian hukum yang memungkinkan orang-orang yang mempunyai hak atas tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, hak yang dipunyai, letak tanah serta luas tanahnya. Disamping itu pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ingin diketahui berkenaan dengan sebidang tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) serta Pasal 38 ayat (1) UUPA mewajibkan kepada pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan untuk mendaftarkan haknya.

Kenyataannya pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan selama ini, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Alasan utama yang dijadikan sebagai kendala pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di seluruh wilayah yang luas di Indonesia, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang kuat serta mudah diperoleh dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum.

Pada dasarnya pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan oleh satuan tugas (Satgas) Ajudikasi yang bekerja di desa/ kelurahan yang ditunjuk sebagai lokasi pendaftaran secara sistematis.

Pendaftaran tanah secara sporadik, dilakukan terhadap satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/ kelurahan secara individu atau massal. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik data fisik dan data yuridis dikumpulkan oleh pegawai kantor pertanahan.

Pentingnya tujuan dan manfaat pendaftaran baik bagi pemerintah maupun bagi masyarakat mendorong pemerintah mengupayakan pelaksanaan pendaftaran sesuai dengan asas pendaftaran tanah yaitu sederhana mudah, aman, terjangkau, dan mutakhir. Mengingat pemerintah mempunyai keterbatasan mengalokasikan anggaran untuk proyek pendaftaran tanah diberbagai wilayah di Indonesia secara sistematis, maka pendaftaran tanah yang merupakan keharusan sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA maupun PP No. 24 tahun 1997 disiasati dengan cara melakukan sertifikasi massal swadaya.

Pendaftaran tanah secara massal swadaya merupakan alternatif yang menguntungkan semua pihak baik masyarakat maupun pemerintah, mengingat

baik pemerintah maupun masyarakat tidak dibebani dengan biaya yang tinggi. Di sisi lain prosedur yang dilakukan dalam pendaftaran tanah secara massal dapat dilakukan secara cepat sebagaimana pada pendaftaran tanah secara sistematis. Namun demikian tidak semua pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut mulus mengingat ada berbagai kepentingan di dalamnya baik di masyarakat, kantor pertanahan maupun institusi seperti pemerintah desa. Keinginan warga untuk melakukan pendaftaran tanah secara massal swadaya seringkali terganjal oleh kepentingan pribadi segelintir orang baik atas nama institusi maupun atas nama pribadi. Tentu saja hal ini akan menghambat pelaksanaan catur tertib pertanahan dan sekaligus menghambat upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Di sisi lain pendaftaran tanah secara massal swadaya yang telah dilaksanakan saat ini perlu dikaji pula apakah prosedurnya telah sesuai dan apakah pelaksanaannya efektif baik bagi masyarakat maupun pemerintah ?. Pertanyaan pertanyaan tersebut masih memerlukan jawaban yang valid.

Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura merupakan salah satu dari beberapa desa di Kabupaten Bantul yang sebagian warganya telah melaksanakan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya. Sehubungan dengan latar belakang tersebut di atas, maka Penulis melakukan penelitian tesis dengan judul : PENDAFTARAN TANAH SECARA MASSAL SWADAYA (SMS) SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH

KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI DESA MULYODADI  
KECAMATAN BAMBANGLIPURA, KABUPATEN BANTUL.

**2. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah prosedur dalam penerbitan sertipikat yang diperoleh melalui pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Kabupaten Bantul ?
2. Apa peran Kepala Desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura , Kabupaten Bantul ?
3. Bagaimanakah efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya dan apa saja hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya ?

**3. Tujuan Penelitian.**

Bertitik tolak dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur dalam penerbitan sertipikat yang diperoleh dari pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Kabupaten Bantul.

2. Untuk mengetahui peran Kepala Desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul.
3. Untuk mengetahui efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya dan mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya

#### **4. Manfaat Penelitian.**

Penelitian tesis dengan judul Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul ini diharapkan dapat membawa manfaat yaitu :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulis berharap hasil penelitian mampu memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum khususnya hukum pertanahan lebih khusus lagi mengenai pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

2. Manfaat Secara Praktis

Selain kegunaan secara teoritis, hasil penelitian yang dilakukan penulis diharapkan juga mampu memberikan sumbangan praktis yaitu :

- a. Memberi sumbangan kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan pertanahan, khususnya pemilik tanah, juga Kantor

Pertanahan sebagai lembaga yang berhubungan langsung dengan permasalahan pertanahan, khususnya masalah pendaftaran tanah secara massal swadaya.

- b. Memberikan informasi lebih lanjut kepada para peneliti untuk bahan penelitian lanjutan atau bagi yang memerlukan.

## **5. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis yang berjudul “ Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya (SMS) Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul”, sistematikanya adalah sebagai berikut :

- BAB I** : PENDAHULUAN, bab ini akan menguraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.
- Bab II** : TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini akan di uraikan teori serta peraturan-peraturan dalam hukum agraria sebagai dasar dalam membahas masalah-masalah dalam penulisan tesis.
- BAB III** : METODE PENELITIAN, bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan penulis, dalam penulisan tesis, ialah metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik penelitian, populasi, teknik penentuan sampel dan teknik pengumpulan data serta analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian yang dilakukan penulis Pembahasan dalam tesis ini dilakukan berdasarkan kenyataan di lapangan mencakup gambaran umum, lokasi penelitian prosedur penerbitan sertipikat dalam pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya , Peran Kepala Desa dalam pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya serta Efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya serta hambatan – hambatan dalam pelaksanaannya.

BAB V : PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya (SMS) Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA.**

#### **1. Hukum Tanah dan Hak Atas Tanah**

##### **1.1. Pengertian Hukum Tanah**

Hukum tanah diartikan sebagai ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem<sup>2</sup>. Sebagai satu sistem, hukum tanah tidak berarti mengatur tanah dalam segala aspeknya akan tetapi hanya mengatur salah satu aspek yuridis yang kemudian disebut dengan penguasaan atas tanah.

Dari segi bahasa, penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai proses, cara atau perbuatan untuk menguasai sebidang tanah yang berisi wewenang dan kesanggupan dalam menggunakan dan memanfaatkan untuk kelangsungan hidup<sup>3</sup>.

Dari pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa penguasaan merupakan awal terjadinya sebuah pemilikan apabila secara faktual diperoleh melalui pengakuan dan perlindungan hukum. Pengakuan dan

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2003), hal: 17

<sup>3</sup> Kurnia Warman, *Konversi Hak Atas Tanah Ganggam Bauntuak, Menurut UUPA di Sumatra Barat*, (Yogyakarta, Tesis, Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada, 1998), hal: 18

perlindungan hukum ini pada akhirnya akan memberikan implikasi terhadap adanya hak atas penguasaan tanah tersebut.

Hak penguasaan atas tanah, selanjutnya merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha. Sebagai suatu lembaga hukum hal ini akan terkait dengan nama hak, isi hak, subyek pemegang hak, serta pengaturan mengenai tanahnya.

Namun apabila hak tersebut telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya, seperti penciptaannya, pembebanannya, pemindahannya, hapusnya atau pembuktiannya, maka hak penguasaan atas tanah tersebut telah menjadi “hak” dan merupakan hubungan kongkret dengan tanah<sup>4</sup>.

## **1.2. Hak Atas Tanah Dan Macam Hak Atas Tanah**

Dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 telah disebutkan landasan pokok Negara sebagai penguasa dalam tingkatan yang tertinggi atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi :

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, Ibid, hal: 25

1. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Dari uraian tersebut, juga dapat dilihat bahwa UUPA telah mengatur urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
4. Hak-Hak Perorangan/ Individu

Atas dasar hak menguasai dari Negara inilah, maka negara dapat memberikan beberapa macam hak atas tanah kepada orang perorangan atau badan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 UUPA. Hak-hak tersebut adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik (HM)
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna bangunan (HGB)
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah

7. Hak Membuka Hasil Hutan

8. Hak lain yang tidak termasuk diatas yang ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang mempunyai sifat sementara.

Semua hak atas tanah tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA mempunyai fungsi sosial, yaitu hak atas tanah apapun yang ada, seseorang tidaklah dibenarkan bahwa tanah itu akan digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, melainkan penggunaannya harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi pemegang haknya serta masyarakat dan negara<sup>5</sup>.

Pemberian sifat terkuat dan terpenuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA tersebut tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom. Ciri-ciri Hak Milik menurut H. Ali Achmad Chomzah adalah sebagai berikut<sup>6</sup> :

- a. Turun temurun, yaitu hak atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya;
- b. Terkuat, bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain;
- c. Terpenuh, mengandung arti bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan;
- d. Dapat beralih dan dialihkan;

---

<sup>5</sup> G Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta Rineka Cipta, 1992), hal: 6

<sup>6</sup> H Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta:Prestasi Pustaka,2002),hal5-6

- e. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;
- f. Jangka waktu tidak terbatas

Sesuai Pasal 22 ayat (1) UUPA, terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Disamping itu berdasarkan ayat (2) dari Pasal 22 tersebut, Hak Milik dapat terjadi karena Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah atau karena ketentuan Undang-Undang.

### **1.3.Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.**

Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah secara origanoir maupun secara derivatif. Secara origanoir adalah melalui konversi hak-hak Barat dan hak-hak Adat yang dikonversi menjadi hak milik melalui permohonan hak dari tanah negara yang belum ada haknya menjadi Hak Milik. Secara derivatif yaitu seseorang memperoleh hak dari subjek lain yang sudah mempunyai hak misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Selanjutnya dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a). Apa yang menjadi status tanah yang bersangkutan;
- b). Status bentuk Badan Hukum yang memerlukan tanah;
- c).Ada/ tidaknya kesediaan pemerintah untuk melepaskan/ menjual tanahnya<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Achmad Chulaemi, *Cara Memperoleh Tanah Dari Tanah Negara dan Tanah Hak*, (Majalah Masalah-Masalah Hukum, Undip Semarang Vol. XXX No. 3 Juli-September 2001), hal : 111

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas, maka cara memperoleh hak atas tanah menurut pendapat Achmad Chulaemi dapat dilakukan sebagai berikut :

1. Permohonan hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara;
2. Peminjaman hak atas tanah, jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk secara sukarela melakukan;
3. Pelepasan/ pembebasan hak atas tanah bila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk melepaskan;
4. Pencabutan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak ; pelepasan hak tidak menghasilkan kata sepakat dan tanahnya benar-benar untuk kepentingan umum<sup>8</sup>.

UUPA mengenal 2 (dua) macam tanah, yaitu; Tanah Negara adalah tanah yang belum dilekati oleh suatu hak atas tanah dan Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati oleh suatu hak tertentu misalnya Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.

Untuk memperoleh Tanah Negara dilakukan dengan cara permohonan hak atas tanah<sup>9</sup>. Dasar hukum yang mengatur tentang prosedur atau tata cara permohonan hak atas Tanah Negara diatur dalam PMNA/ Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

---

<sup>8</sup> Achmad Chulaemi, Ibid, hal 111

<sup>9</sup> Ibid, hal : 111

Negara dan Hak Pengelolaan. Dengan mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/ Ka BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Sedangkan cara untuk memperoleh tanah dari tanah hak dapat dilakukan dengan melalui pemindahan hak, pelepasan/ pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.<sup>10</sup>

## **2. Pendaftaran Tanah**

### **2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah , sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA, Pemerintah berkewajiban untuk meyenggarakan pendafrtan tanah. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah tidak saja berlaku terhadap pemerintah, namun juga berlaku terhadap setiap pemegang hak atau pemilik tanah.

Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah kepada pemegang haknya atau pemilik tanah tersebut memerlukan adanya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Achmad Chulaemi, hal: 113

<sup>11</sup> Boedi Harsono, Loc Cit

Pengertian pendaftaran tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

**Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.**

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , ditegaskan bahwa fungsi dari pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertipikat yang di dalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang ialah menerima atau memperoleh peralihan haknya.<sup>12</sup>

Sedangkan tujuan yang ingin di capai dari pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan , yaitu :

- a. 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;

---

<sup>12</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta, Ghalia Indonesia), hal: 22

- b. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan demikian siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan, baik calon pembeli ataupun kreditor yang ingin memperoleh kepastian.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah, seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyai, luas tanahnya, lokasi tanah, atau hak yang membebaninya. Hal demikian ini dalam literatur hukum agraria disebut dengan asas publisitas<sup>13</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 keterangan yang dihimpun dalam rangka pendaftaran tanah tersebut disusun di Kantor Pertanahan dalam bentuk :

1. Kelompok Yuridis

Dalam kelompok yuridis ini ditulis mengenai haknya, pemegang hak, peralihan dan pembebanannya yang dihimpun dalam buku tanah. Buku Tanah merupakan lembaran yang memuat kolom-kolom tentang

---

<sup>13</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung, Alumni, 1993), hal:16

tanah. Setiap hak mengenai bidang tertentu mempunyai satu buku tanah dan diberi nomor tetap menurut haknya.<sup>14</sup>

## 2. Kelompok Teknis

Dalam kelompok ini ditulis mengenai letak tanah, luas dan penunjukan secara jelas batas-batasnya. Untuk keperluan ini bidang tanah yang didaftar dipetakan. Pengukuran dan pemetaan menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat semua tanah-tanah dalam daerah tertentu

### **2.2. Cara Pendaftaran Tanah**

Cara pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi seluruh obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan<sup>15</sup>.

Pendaftaran dengan sistem ini diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Di samping itu pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sporadis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau

---

<sup>14</sup> Ibid, hal: 16

<sup>15</sup> Boedi Harsono, Op Cit, hal: 477

beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal<sup>16</sup>.

Pendaftaran tanah dengan cara sporadik prakarsa pendaftarannya dilakukan oleh pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas tanah atau pemegang hak atas tanah atau kuasanya.

### **2.3.Sistem Pendaftaran Tanah.**

Dalam hukum pertanahan dikenal dua sistem pendaftaran tanah, yaitu

#### **a. Registration of Titles.**

Registration of titles merupakan sistem pendaftaran hak. Dalam registration of titles, setiap pencatatan hak harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan.

#### **b. Registration of Deeds**

Registration of deeds adalah sistem pendaftaran akta. Dalam sistem ini, akta merupakan data yuridis dan karenanya akta itulah yang didaftar Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Pejabat Pendaftar Tanah bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem

---

<sup>16</sup> Ibid, hal: 477

pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh orang yang merasa berhak atas tanah tersebut.

Bukti bahwa system pendaftaran kita menganut pendaftaran hak dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut dapat digunakan sebagai bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar<sup>17</sup>.

## **2.4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

### **2.4.1. Sistem Publikasi Positif.**

Fungsi pendaftaran tanah dalam sistem publikasi positif ini adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sesungguhnya.

Hal-hal yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Berdasarkan hal tersebut pihak ketiga (yang beritikad

---

<sup>17</sup> Ibid, hal: 480

baik) yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapatkan jaminan walaupun kemudian ternyata bahwa keterangan yang tercantum dalam surat tersebut adalah tidak benar.<sup>18</sup>

#### 2.4.2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian sebaliknya.<sup>19</sup>

Ciri sistem publikasi negatif adalah pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemegang hak tidak menjamin sebagai pemilik hak atas tanah dan oleh karenanya nama yang terdaftar dalam buku tanah dapat dibantah sekalipun ia beritikad baik.<sup>20</sup>

Di Indonesia, sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem negatif yang mengandung unsure positif ini terlihat dari dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) serta Pasal 38 Ayat (2) UUPA<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> Bachtiar Effendi, Loc.Cit

<sup>19</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Op.Cit, hal: 24

<sup>20</sup> Joko Prakoso, Ibid, hal 25.

<sup>21</sup> Boedi Harsono, Op Cit, 480.

## **2.5. Obyek Pendaftaran Tanah.**

Mengenai bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek pendaftaran tanah sesuai Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ada enam bidang tanah yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah Juncto Peraturan Meneg Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, prosedur untuk melakukan pendaftaran tanah sangat sederhana dan mudah.

Kesederhanaan dan kemudahan ini tidak lepas dari asas pendaftaran tanah yang dianut seperti ditegaskan dalam Pasal 2 yaitu mempunyai asas sederhana, aman, mutakhir dan terbuka.

### **1. Asas Sederhana**

Asas sederhana mengandung pengertian bahwa ketentuan-ketentuan serta prosedur dalam pendaftaran tanah dibuat dengan mudah agar

dapat dimengerti oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

#### 2. Asas Aman

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasil pendaftaran tanah berupa sertipikat tanda bukti hak dapat memberi jaminan kepastian hukum bagi para pihak.

#### 3. Asas Terjangkau

Asas ini mengandung pengertian bahwa pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan, khususnya terhadap kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

#### 4. Asas Mutakhir

Pendaftaran tanah dilakukan secara terus-menerus serta berkesinambungan, sehingga data yang berada di kantor pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan di lain pihak masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat<sup>22</sup>.

### **3. Pendaftaran Tanah Secara Massal (Kolektif) Swadaya**

Definisi yang jelas mengenai arti dari sertipikasi massal (kolektif) swadaya sampai dengan saat ini belum dijumpai. Tidak satupun literatur yang secara menyatakan pengertiannya. Namun demikian dalam Kamus

---

<sup>22</sup>.Boedi Harsono, Op Cit, hal : 479

Besar Bahasa Indonesia massal mempunyai pengertian mengikutsertakan/melibatkan banyak orang, sedangkan swadaya mempunyai arti kekuatan (tenaga) sendiri<sup>23</sup>.

Dalam Surat Keputusan Bupati Bantul No. 223 tahun 2004 tentang Biaya Operasional Pelaksanaan Sertipikasi Kolektif Swadaya Untuk Setiap Bidang Tanah Di Kabupaten Bantul Tahun 2004, massal dalam pengertian pendaftaran tersebut disebut dengan kolektif.

Sertipikasi massal (kolektif) swadaya merupakan salah satu pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal.

Dalam prakteknya pendaftaran tanah secara massal swadaya ini dapat dilaksanakan atas inisiatif masyarakat atau atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Sebagaimana yang terjadi pada pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadis, maka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya dilakukan dengan tahapan diantaranya pengumpulan data, pengolahan data, pengukuran, dan penerbitan sertipikat. Tahapan itu dilakukan dengan bantuan dari masyarakat.

Menurut Surat Keputusan Bupati Bantul No. 223 tahun 2004 tentang Biaya Operasional Pelaksanaan Sertipikasi Kolektif Swadaya Untuk Setiap

---

<sup>23</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga (Jakarta, Balai Pustaka, 2000), hal: 8

Bidang Tanah Di Kabupaten Bantul Tahun 2004 dasar pertimbangan dilakukan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) adalah dalam rangka menciptakan ketertiban dan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat. Sedangkan menurut Surat Keputusan Bupati Bantul No. 221 tahun 2004 tentang Pembentukan Tim Pembina Kabupaten Dalam Rangka Pelaksanaan Sertifikasi Kolektif Swadaya Di Kabupaten Bantul dasar pertimbangan pelaksanaan sertifikasi massal diantaranya adalah :

- a. Mempercepat pendaftaran tanah di Kabupaten Bantul;
- b. Untuk mengakomodasi peningkatan permintaan masyarakat terhadap pendaftaran tanah secara massal swadaya.;

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya, tentu saja diperlukan payung hukum. Adapun landasan hukum yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal di Kabupaten Bantul khususnya adalah :

1. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah;
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;

5. Keputusan Presiden No. 42 Tahun 2003 tentang pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
6. Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
7. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. SK Bupati Bantul No. 221 Tahun 2004 tentang Pembentukan Tim Pembina Kabupaten Dalam Rangka Pelaksanaan Sertipikasi Kolektif Swadaya di Kabupaten Bantul serta;
9. SK Bupati No. 223 Tahun 2004 tentang Biaya Operasional Pelaksanaan Sertipikasi Kolektif Swadaya Untuk Setiap Bidang Tanah Di Kabupaten Bantul Tahun 2004.

Pendaftaran tanah massal swadaya dilakukan secara sporadik, sedangkan sifatnya massal sebagaimana pada pendaftaran tanah secara sistematis . Dalam pendaftaran ini terdapat peran aktif dari Kepala Desa dan pegawai Kantor Pertanahan.

#### **4. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak**

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itulah kegiatan pendaftaran tanah sering juga disebut

dengan pensertipikatan tanah. Menurut Pasal 32 ayat (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan<sup>24</sup>.

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat mengandung maksud bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan hukum sepanjang tidak ada alat pembuktian yang sebaliknya. Menurut Boedi Harsono, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan<sup>25</sup>. Dalam hal ini, data yang di muat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data yang ada dalam sertipikat dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Bilamana ada keraguan atas kebenaran sertipikat, maka yang bersangkutan (yang berkepentingan) harus mengajukan keberatan atas kebenaran secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang menguji kebenaran sertipikat tersebut.

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, Op Cit, hal: 481

<sup>25</sup> Ibid

Kepemilikan sertipikat memberikan perlindungan hukum dari segala tindakan yang sekiranya mengganggu terhadap keberadaan hak atas tanah untuk dapat dipergunakan oleh pemiliknya baik untuk transaksi di bidang hukum maupun untuk keperluan lain yang menyangkut tanah itu.

Perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak tersebut dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

**Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.**

Dengan adanya Pasal 32 ayat (2) tersebut, maka makna sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif<sup>26</sup>.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut juga memberikan kedudukan perlindungan yang seimbang baik terhadap pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai maupun kepada pihak yang memperoleh sertipikat dan menguasainya

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, Op Cit, hal: 482

dengan itikad baik yang dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu lima (5) tahun sejak diterbitkannya sertipikat yang merupakan tanda buktinya, maka ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut berlaku pula terhadap pihak penerima hak, terhitung sejak diterbitkannya sertipikat

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **1. Pengertian.**

Dalam suatu penulisan tesis diperlukan metode penelitian tersendiri yang memenuhi persyaratan sebagai penelitian ilmiah. Mengingat dalam sebuah penulisan ilmiah di dahului oleh penelitian, maka untuk memaksimalkan hasil penelitian yang kemudian akan dituangkan dalam penulisan ilmiah, diperlukan sebuah metode penelitian.

Metodologi berasal dari kata “metode” berarti “jalan ke”, dan biasanya dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai suatu tipe penulisan yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian atau suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan, atau cara untuk melaksanakan prosedur.<sup>27</sup>

Agar mempunyai nilai ilmiah, dalam penulisan ilmiah atau tesis perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Ilmiah atau tidaknya suatu tesis dipengaruhi oleh pemilihan penggunaan metode penulisan, bahan atau data kajian serta metode penelitiannya. Oleh karenanya penulis dituntut untuk

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI PRESS, 1981), hal: 5

mengetahui metode penelitian yang akan digunakan dengan baik dan sempurna agar hasil penelitian memenuhi kaidah ilmiah.

Metodologi berasal dari kata “metode” berarti “jalan ke”, dan biasanya dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai suatu tipe penulisan yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian atau suatu tehnik yang umum bagi ilmu pengetahuan, atau cara untuk melaksanakan prosedur.<sup>28</sup>

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragu-ragukan kebenarannya.<sup>29</sup>

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode sistimatis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau lebih gejala-gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisanya. Kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor-faktor hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan sesuatu pemecahan atas permasalahan yang timbul antara segala hal yang bersangkutan.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Ibid, hal: 5

<sup>29</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), hal: 15

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, Op Cit, halaman 43

## **2. Metode Pendekatan.**

Untuk memperoleh pembahasan yang sesuai dengan tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, guna meneliti keterkaitan antara faktor yuridis terhadap efektifitas berlakunya hukum yang berlaku dalam masyarakat dengan melihat bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah.

Faktor yuridis penelitian ini menekankan peraturan yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah baik Undang-Undang, Peraturan Pemerintah atau peraturan lainnya.

Faktor empiris dalam penelitian ini menekankan tentang pensertipikatan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara massal swadaya di Kabupaten Bantul.

## **3. Spesifikasi Penelitian.**

Dalam suatu penelitian dikenal berbagai macam jenis dan golongan penelitian. Untuk menentukan spesifikasi penelitian, maka penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang dilakukan secara deskriptif, secara rinci mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah secara massal swadaya di Kabupaten Bantul.

## **4. Populasi dan Metode Penentuan Sampel**

#### **4.1. Populasi**

Penelitian selalu berhadapan dengan masalah sumber data yang disebut populasi dan sampel penelitian. Secara singkat populasi dapat diartikan sebagai sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian dan elemen populasi itu merupakan suatu analisis.<sup>31</sup>

Populasi merupakan keseluruhan obyek individu atau masyarakat dan seluruh gejala, atau kejadian yang akan diteliti. Setelah populasi ditentukan dengan jelas, barulah dapat ditetapkan apakah mungkin untuk meneliti seluruh elemen populasi atau perlu mengambil sebagian dari populasi saja yang disebut sampel.

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara massal swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul, yaitu peserta sertifikasi massal swadaya

#### **4.2. Metode Penentuan Sampel**

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Oleh karena itu untuk memilih sampel yang representative diperlukan teknik sampling.

Adapun teknik penarikan sampel yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah *random sampling* dengan jenis penentuan purposive sampling

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, Ibid, hal: 52

yaitu anggota sampel tidak ditentukan berdasarkan pada ciri tertentu yang dianggap mempunyai hubungan erat dengan ciri populasi.<sup>32</sup>

Penelitian dilakukan terhadap pendaftaran hak atas tanah secara massal swadaya di Kabupaten Bantul. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sampel penelitian adalah tanah-tanah yang didaftarkan haknya secara massal swadaya.

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini sebanyak 15 (lima belas) peserta pendaftaran hak atas tanah secara massal swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul. Selain mereka terdapat beberapa nara sumber lain yaitu:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
2. Kepala Seksi P & PT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
3. Kepala Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura;

## **5. Jenis Dan Sumber Data**

Pengumpulan data mempunyai hubungan yang erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan.

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer di peroleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian. Sedangkan data sekunder

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, Ibid, hal: 51

antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berujud laporan buku harian dan seterusnya<sup>33</sup>.

Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan yaitu bersumber dari hasil wawancara terhadap Kepala Desa Mulyodadi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Kepala Seksi P & PT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul serta 15 (lima belas) peserta pendaftaran hak atas tanah secara massal swadaya.

Data sekunder digunakan sebagai pendukung keterangan atau yang dapat menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh penulis dari menelaah buku-buku ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah materi penelitian. Studi kepustakaan ini berguna untuk menemukan apakah pelaksanaan pensertipikatan secara massal swadaya tersebut sesuai atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku atau teori yang ada. Data sekunder, yang merupakan bahan hukum primer antara lain, meliputi:

1. Peraturan perundang-undangan, yaitu :
  - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah :
  - a. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum, Suatu Tinjauan Singkat*, (Raja Grafindo, Jakarta, 1981), hal: 12

3. Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 7 tahun 1979 tentang Pelita III- Penetapan Kebijakan Pokok Bidang Pertanahan-Catur Tertib Pertanahan sebagai pelaksanaan Tap MPR No. IV/ MPR/ 1978;.
4. SK Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah;
5. SK Bupati Bantul Nomor 221 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Tim Pembina Kabupaten Dalam Rangka Pelaksanaan Sertifikasi Kolektif Swadaya Di Kabupaten Bantul;
6. SK Bupati Bantul Nomor 223 tentang Biaya Operasional Pelaksanaan Sertipikat Kolektif Swadaya Untuk Setiap Bidang Tanah di Kabupaten Bantul Tahun 2004.

Untuk data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan meliputi: Bahan-bahan hukum sekunder

1. Buku-buku mengenai Pendaftaran Tanah, Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Perkembangannya, buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah, serta Kamus Besar Bahasa Indonesia;
2. Hasil penelitian;
3. Makalah atau artikel tentang hukum agraria, khususnya yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah.

## **6. Teknik Pengumpulan Data**

Instrumen penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder<sup>34</sup>

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara wawancara baik terstruktur maupun tak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informan dan situasi yang berlangsung.

## **7. Analisis Data.**

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan di pelajari sebagai sesuatu yang utuh<sup>35</sup>.

Setelah di analisis maka hasilnya akan disajikan secara dekriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang di teliti<sup>36</sup>. Dari hasil tersebut kemudian di tarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

---

<sup>34</sup> S Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, (Bandung, Tarsito, 1992), hal: 9

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, Op Cit, hal: 12

<sup>36</sup> H.B Sutopo, (*Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998), hal: 37

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Gambaran Kecamatan Bambang lipura Kabupaten Bantul**

##### **1.1. Keadaan Geografi**

Kabupaten Bantul merupakan salah satu bagian dari 6 Kabupaten yang di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Kabupaten Bantul terletak di sebelah Selatan Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berbatasan dengan

Sebelah Utara : Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman

Sebelah Selatan : Samudera Indonesia

Sebelah Timur : Kabupaten Gunung Kidul

Sebelah Barat : Kabupaten Kulon Progo

Kabupaten Bantul terletak antara  $07^{\circ} 44' 04''$  -  $08^{\circ} 00' 27''$  Lintang Selatan dan  $110^{\circ} 12' 34''$  -  $110^{\circ} 31' 08''$  Bujur Timur.

Luas wilayah Kabupaten Bantul 508,85 Km<sup>2</sup> (15,90 5 dari Luas wilayah Propinsi DIY) dengan topografi sebagai dataran rendah 140% dan lebih dari separonya (60%) daerah perbukitan yang kurang subur, secara garis besar terdiri dari :

1. Bagian barat, adalah daerah landai yang kurang serta perbukitan yang membujur dari Utara ke Selatan seluas 89,86 km<sup>2</sup> (17,73 % dari seluruh wilayah).
2. Bagian tengah, adalah daerah datar dan landai merupakan daerah pertanian yang subur seluas 210.94 km<sup>2</sup> (41,62 %).
3. Bagian timur, adalah daerah yang landai, miring dan terjal yang keadaannya masih lebih baik dari daerah bagian Barat, seluas 206,05 km<sup>2</sup> (40,65%).
4. Bagian selatan, adalah sebenarnya merupakan bagian dari daerah bagian Tengah dengan keadaan alamnya yang berpasir dan sedikit berlagun, terbentang di Pantai Selatan dari Kecamatan Srandakan, Sanden dan Kretek. Daerah ini mempunyai kesuburuan tanah yang luar biasa sehingga potensi pertaniannya sangat baik.

**Tabel 1.**

**Luas Lahan dan Penggunaan Lahan Kabupaten Bantul**

<b>No</b>	<b>Penggunaan Lahan</b>	<b>Luas Lahan (Ha)</b>	<b>%</b>
1	Tanah Sawah	16.823,84	33,19

2	Tanah Kering		
	Pekarangan/ Bangunan	18.327,15	36,16
	Tegalan/ Kebun	7.554,45	14,90
	Hutan Negara	1.697,80	3,35
	J u m l a h	44,403,24	87,6

Sumber : Data sekunder yang di olah, Kab. Bantul Dalam Angka 2005

Selain itu, Kabupaten Bantul dialiri 6 Sungai yang mengalir sepanjang tahun dengan panjang 114 km<sup>2</sup>, antara lain :

1. Sungai Oyo : 35,75 km
2. Sungai Opak : 19,00 km
3. Sungai Code : 7,00 km
4. Sungai Winongo : 18,75 km
5. Sungai Bedog : 9,50 km
6. Sungai Progo : 24,00 km

Kabupaten Bantul sebagai daerah agraris mempunyai potensi persawahan pada tahun 2000 seluas 16.596 Ha, (33,19 %). Di lihat dari kondisi alamnya , potensi persawahan yang ada di Kabupaten sangat subur Adapun rinciannya adalah :

- Irigasi teknis : 1.213 Ha
- Irigasi setengah teknis : 12.516 Ha
- Irigasi sederhana : 587 Ha

-Irigasi desa/Non PU : 159 Ha

- Tadah hujan : 2.121 Ha

Dari luas potensi di atas, titik berat pemanfaatan potensi irigasi dilakukan melalui pembinaan lembaga kemasyarakatan Persatuan Petani Pemakai Air (P3A), agar pemeliharaan dan pemanfaatan irigasi dapat lebih optimal. Lembaga ini pada kenyataannya telah dapat menjalankan fungsinya dengan baik di tengah masyarakat khususnya petani.

Luas lahan di Bantul yang digunakan untuk kegiatan produksi pertanian (sawah, tegal, dan kebun campur) meliputi hampir 400 juta meter persegi atau mencakup sekitar 79% dari seluruh wilayah Kabupaten ini. Dengan lahan seluas itu, maka bidang pertanian merupakan bidang yang paling banyak di kerjakan oleh masyarakat Bantul.

Potensi persawahan berjumlah sekitar 16.500 Ha, terdiri dari irigasi teknis sekuas 1.200 Ha lebih, irigasi setengah teknis sekitar 12.500 Ha, irigasi sederhana lebih dari 580 Ha, irigasi desa/non PU seluas 2.100 Ha lebih. Komoditas pertanian yang dominan di Bantul adalah tanaman pangan dan hortikultura, dengan produksi (satahun) padi mencapai sekitar 157 ribu ton, jagung sebanyak 23 ribu ton, ubi kayu sejumlah 30 ribu ton, kedelai sebanyak 8 ribu ton, bawang merah sejumlah 167 ribu ton, cabai sekitar 72 ribu ton. Sedangkan hasil buah-buahan meliputi, antara lain, mangga sebanyak 41 ribu kuintal setahun dan pisang juga sekitar 21 ribu kuintal.

Produksi tanaman pangan dan hortikultura tersebut sekaligus memberikan kontribusi yang sangat besar bagi ketahanan pangan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Di Kecamatan Bambanglipuro, Kretek, Sanden, dan sebagian Pundong tanaman komoditas yang paling banyak adalah bawang merah dan cabai. Kontribusi perikanan darat maupun laut serta tanaman perkebunan masih kecil bagi perekonomian masyarakat.

Potensi daerah lainnya yang cukup besar kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah (PAD) adalah sektor pariwisata, dengan jenis wisata alam, religius, budaya, dan industri kerajinan. Jenis wisata seperti ini tersebar di berbagai wilayah di Kabupaten Bantul.

Sektor pariwisata ini masih sangat potensial untuk dikembangkan guna meningkatkan PAD dan pendapatan masyarakat luas. Lokasi potensi wisata Kabupaten Bantul tersebar di Kecamatan Kretek, Imogiri, Sanden, Srandakan, Bambanglipura, Kasihan, dan Piyungan.

Sektor industri khususnya industri kerajinan rakyat dengan sentrasentranya, mempunyai peran yang sangat menonjol dalam mendukung sektor pariwisata. Seperti kerajinan gerabah, kulit, ukir kayu, batik, dan jenis-jenis kerajinan lainnya yang tersebar di beberapa kecamatan, seperti kecamatan Kasihan, Pundong, Imogiri, Sewon, Bambanglipura, dan Pandak. Bahkan untuk subsektor ini wilayah pemasarannya tidak hanya berskala regional namun telah mencapai skala internasional.

Kerajinan di Kabupaten Bantul memiliki peran yang besar, tidak saja dalam penyerapan tenaga kerja yang mencapai lebih dari 60 ribu orang, tetapi juga karena perannya dalam mendukung sektor-sektor lainnya, seperti: pariwisata, perdagangan, perindustrian dan sebagainya.

Peran industri kerajinan sangat dirasakan dalam tata kehidupan masyarakat mengingat penyebarannya yang hampir merata di seluruh wilayah. Lebih dari itu, kerajinan ini tidak saja beredar di lokal tetapi juga telah merambah dunia internasional.

Pada sektor transportasi, sarana jalan aspal kabupaten dengan status mantap per Nopember 2000 baru mencapai sekitar 69,41% (368,43 km). Dengan demikian masih ada 30,59% (162,35 km) kondisi jalan aspal yang belum mantap. Bagaimanapun hal ini mempengaruhi kondisi perekonomian di daerah atau wilayah tersebut.

Untuk sarana jembatan masih terdapat beberapa jembatan penghubung maupun pendukung perkembangan perekonomian antar wilayah yang dipandang sangat perlu diperhatikan, seperti jembatan Bentoro, Srandakan II, Kasongan, Samas, Cemplung, dan berberapa jembatan penghubung antar desa.

Pada bidang ketenagakerjaan, Bantul merupakan daerah penyangga bagi Kota Yogyakarta sebagai ibukota Daerah Istimewa Yogyakarta dalam penyediaan jasa tenaga kerja.

Namun dalam kenyataannya tenaga kerja yang ada sebagian besar bukanlah tenaga kerja dengan keahlian yang profesional. Sehingga dari segi ekonomi penghasilannya masih jauh dari mencukupi untuk mencapai standar hidup sejahtera. Di Kabupaten Bantul pada tahun 1999 terdapat sebanyak 34.186 orang penganggur.

Banyaknya pengangguran ini menjadi permasalahan yang krusial sampai pada beberapa tahun ke depan.

Secara administratif Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan yang dibagi menjadi 75 desa dan 935 pedukuhan

**Tabel 2.**  
**Data Kecamatan Di Kabupaten Bantul**

No.	KECAMATAN	LUAS	DESA	PEDUKUHAN
1.	Srandakan	18,32 km <sup>2</sup>	2	43
2.	Sanden	23,16 km <sup>2</sup>	4	62
3.	Kretek	26,77 km <sup>2</sup>	5	52
4.	Pundong	23,68 km <sup>2</sup>	3	49
5.	Bambanglipuro	22,70 km <sup>2</sup>	3	45
6.	Pandak	24,30 km <sup>2</sup>	4	49
7.	Bantul	21,95 km <sup>2</sup>	5	50
8.	Jetis	24,47 km <sup>2</sup>	4	64
9.	Imogiri	54,49 km <sup>2</sup>	8	72
10.	Dlingo	55,87 km <sup>2</sup>	6	58
11.	Pleret	22,97 km <sup>2</sup>	5	47
12.	Piyungan	32,54 km <sup>2</sup>	3	60
13.	Banguntapan	28,48 km <sup>2</sup>	8	57
14.	Sewon	27,16 km <sup>2</sup>	4	63
15.	Kasihan	33,38 km <sup>2</sup>	4	53
16.	Pajangan	33,25 km <sup>2</sup>	3	55
17.	Sedayu	34,36 km <sup>2</sup>	4	54
	<b>J u m l a h</b>	<b>489,85 km<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>935</b>

Sumber : Monografi Kabupaten Bantul, Tahun 2005

Kecamatan Bambanglipuro berada di sebelah Selatan dari Ibukota Kabupaten Bantul. Kecamatan Bambanglipuro mempunyai luas wilayah 2.282,1780 Ha dengan wilayah administrasi :

- Desa Sumbermulyo
- Desa Sidomulyo
- Desa Mulyodadi

Wilayah Kecamatan Bambanglipuro Kabupaten Bantul berbatasan langsung dengan :

- Utara : Kecamatan Bantul;
- Timur : Kecamatan Pundong;
- Selatan : Kecamatan Kretek;
- Barat : Kecamatan Pandak.

Kecamatan Bambanglipuro berada di dataran rendah. Ibukota Kecamatannya berada pada ketinggian 22 meter diatas permukaan laut. Jarak Ibukota Kecamatan ke Pusat Pemerintahan (Ibukota) Kabupaten Bantul adalah 10 Km. Kecamatan Bambanglipuro beriklim seperti layaknya daerah dataran rendah di daerah tropis dengan cuaca panas sebagai ciri khasnya. Suhu tertinggi yang tercatat di Kecamatan Bambanglipuro adalah 31 °C dan suhu terendah 23 °C. Bentangan wilayah di Kecamatan Bambanglipuro 99,5 % berupa daerah yang datar sampai berombak dan 0,5% daerah yang berombak sampai berbukit.

## 1.2. Pemerintahan dan Kependudukan

Berdasarkan data monografi Kecamatan Bambanglipura yang diterbitkan pada semester ke II tahun 2005 diketahui bahwa, jumlah desa, dusun serta RT dan RW pada tahun 2003 di Kecamatan Bambanglipura terdiri dari 3 desa, 45 dusun, 67 serta 280 Rukun Tetangga (RT). Adapun jumlah penduduk terdiri dari 20.829 penduduk laki-laki dan 22.459 penduduk wanita yang tersebar dalam 10.462 Kepala Keluarga.

Tingkat kepadatan penduduk di Kecamatan Bambanglipuro adalah 1.863 jiwa/Km<sup>2</sup>. Sebagian besar penduduk Kecamatan Bambanglipuro adalah petani. Dari data monografi Kecamatan tercatat 13.171 orang atau 30,8 % penduduk Kecamatan Bambanglipuro bekerja di sektor pertanian.

**Tabel 3**  
**Rasio Jumlah Penduduk Kecamatan Bambanglipura**

No	Pendidikan	Jumlah Penduduk
1	0-6	3982
2	5-9	4287
3	10-14	4312
4	15-19	4344
5	20-24	3432
6	25-29	3617
7	30-34	5342
8	40 tahun ke atas	13.972
	J u m l a h	43.288

Sumber : Data sekunder yang di olah, Monografi Kecamatan, 2005

Dari data monografi Kecamatan Bambanglipura dapat dilihat bahwa usia 40 tahun ke atas menempati urutan tertinggi dari keseluruhan jumlah

penduduk yang ada. Jika diuraikan berdasarkan tingkat pendidikan/ sekolah, akan diperoleh data sebagai berikut :

**Tabel 4**

**Tingkat Pendidikan Penduduk Kecamatan Bambanglipura**

No	Pendidikan	Jumlah
1	Perguruan Tinggi/ Sederajat	1865
2	Akademi	396
3	D I/ D II	980
4	SLTA/ Kejuruan	7644
5	SLTP	8712
6	Sekolah Dasar	13.391
7	Tidak Tamat Sekolah	2453
8	Belum Sekolah	8584
	J u m l a h	44.025

Sumber : Data sekunder yang di olah, Monografi Kecamatan 2005

Berdasarkan tabel 3. tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk yang menamatkan pendidikan di Perguruan Tinggi atau setara dengan D IV lumayan tinggi, yaitu 1865, atau sekitar 4,2 % dari jumlah penduduk. Variasi pada jenjang pendidikan tentu akan berpengaruh terhadap mata pencaharian penduduknya. Hal tersebut dapat terlihat dari pencaharian sehari-hari penduduk Kecamatan Bambanglipura. Jumlah penduduk secara keseluruhan adalah 43.288, sementara itu jumlah mata pencaharian terbanyak penduduk tersebut sebagai petani.

**Tabel 5**

**Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Bambanglipura**

<b>No</b>	<b>Mata Pencaharian</b>	<b>Jumlah Jiwa</b>	<b>%</b>
1	Petani	13.171	72,8
2	Nelayan	0	0
3	Pengusaha Besar/ sedang	0	0
4	Pengrajin/ Industri Kecil	310	1,7
5	Peternakan	46	0,25
6	Buruh Industri	1352	7
7	Buruh Pertambangan	15	0,08
8	Pedagang	1251	6,9
9	Pengangkutan	113	0,62
10	Pegawai Negeri Sipil	1226	6,7
11	ABRI/ TNI	195	1,0
12	Pensiunan	402	2,2
	<b>J u m l a h</b>	<b>17.901</b>	<b>100</b>

Sumber : Data sekunder yang di olah, Monografi Kecamatan, 2005

## **2. Gambaran Umum Responden**

Responden pada penelitian ini berjumlah 15 (lima belas) orang yaitu penduduk desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul yang ikut dalam pendaftaran tanah secara massal swadaya.

Untuk mendukung data yang ada penulis melakukan wawancara terhadap ke 15 (lima belas) orang tersebut. Adapun gambaran umum atas 15

(lima belas) orang peserta setiapikasi massal swadaya yang menjadi responden tersebut dapat di sampaikan sebagai berikut

## 2.1. Usia Responden

**Tabel 6**  
**Jumlah Responden Berdasarkan Usia**

No	Usia	Jumlah	%
1	< 25 Tahun	-	-
2	25-35 Tahun	3	20
3	36-45 Tahun	4	27
4	46-55 Tahun	5	33
5	> 55 Tahun	3	20
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang diolah, tahun 2006

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa kelompok usia responden terbanyak berusia antara 46-55 tahun sejumlah 5 orang atau sekitar 25 % dari seluruh responden yang ada. Sedangkan untuk responden yang berumur antara 25 – 35 tahun dan lebih dari 55 tahun sebanyak masing-masing 3 responden.

## 2.2. Pekerjaan Responden

**Tabel 7**  
**Jumlah Responden Berdasarkan Pekerjaan**

No	Mata Pencaharian	Jumlah Jiwa	%
----	------------------	-------------	---

1	Petani	8	59,5
2	Wiraswasta	1	6,5
3	PNS/ TNI-POLRI	1	6,5
4	Pensiunan	1	6,5
5	Lain-lain (Buruh, IRT)	4	20
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang di olah, tahun 2006

Mata pencaharian sebagai petani merupakan jenis pekerjaan terbanyak yaitu 8 orang atau sekitar 59,5 %. Sedangkan mata pencaharian responden yang paling sedikit adalah wiraswasta dan pensiunan, masing-masing 1 orang atau sekitar 6,5 %.

### 2.3. Penghasilan Responden

**Tabel 8**

#### **Jumlah Responden Berdasarkan Penghasilan**

No	Penghasilan	Jumlah Jiwa	%
1	100.000,- 200.000,-	-	-
2	201.000,- 300.000,-	-	-
3	301.000,- 400.000,-	3	20
4	501.000,- 600.000,-	3	20
5	601.000,- 700.000,-	6	40
6	701.000,- 800.000,-	1	6,5
7	801.000,- 900.000,-	1	6,5
8	901.000,- 1.000.000,-	1	6,5

	J u m l a h	15	100
--	-------------	----	-----

Sumber : Data primer yang di olah, tahun 2006

Responden dengan penghasilan antara Rp. 501.000- Rp.600.000,0- atau berjumlah sekitar 40 % dari seluruh responden dan merupakan jumlah terbanyak yaitu sejumlah 6 peserta. Sedangkan responden yang mempunyai penghasilan antara Rp.701.000,- sampai dengan Rp. 1.000.000,- masing-masing sebanyak 1 responden atau seluruhnya berjumlah 19,5 % dari seluruh responden.

#### 2.4. Pendidikan Responden

**Tabel .9**  
**Jumlah Responden Berdasarkan Pendidikan**

No	Pendidikan	Jumlah Jiwa	%
1	Tidak tamat SD	1	6,5
2	SD	1	6,5
3	SMP	3	6,5
4	SLTA	11	73
5	PT	0	0
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang di olah, tahun 2006

Jumlah terbanyak dari responden yang melakukan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya adalah mereka yang telah menamatkan pendidikan sampai jenjang Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, yaitu sebanyak 11 orang atau sekitar 73 % dari jumlah

responden yang ada. Sedangkan responden yang tidak menamatkan Sekolah Dasar serta responden yang berpendidikan Perguruan Tinggi tidak ada (0). Untuk reponden yang menamatkan pendidikan Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah Pertama masing-masing berjumlah 1 orang atau sekitar 6,5 %.

Apabila dilihat dari tabel 9 tersebut diatas, maka pengetahuan responden di bidang pertanahan khususnya mengenai sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya seharusnya menjadi lebih baik.

## 2.5. Cara Perolehan Tanah

**Tabel.10**  
**Cara Perolehan Tanah**

No	Cara Perolehan	Jumlah	%
1	Jual Beli	2	13
2	Pewarisan	13	87
3	Lain-Lain	-	-
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang di olah, tahun 2006

Cara terbanyak perolehan tanah oleh peserta sertipikasi massal swadaya adalah dari pewarisan secara turun temurun, yaitu sejumlah 13 peserta. Hanya 2 peserta yang menyatakan bahwa tanah yang

dimilikinya diperoleh dari proses jual beli. Diluar cara perolehan tersebut, penulis tidak menemui cara lainnya semisal, hibah.

## **2.6. Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah**

**Tabel. 11**

**Jenis Alat Bukti Kepemilikan Tanah**

<b>No</b>	<b>Alat Bukti</b>	<b>Jumlah</b>	<b>%</b>
1	Petok D	13	87
3	Tidak Punya	2	13
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang di olah, tahun 2006

Jumlah terbanyak responden yang mempunyai alat bukti untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal swadaya adalah yang mempunyai alat bukti berupa petok D, yaitu sejumlah 13 orang atau sekitar 87 % dari seluruh responden. sedangkan jumlah paling sedikit adalah yang tidak mempunyai alat bukti 2 orang responden atau sekitar 13 %.

### **3. Prosedur Penerbitan Sertipikat Yang Diperoleh Dari Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya Di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul.**

Pada dasarnya pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh sebuah tim yang disebut dengan Panitia Pemeriksaan Tanah A yang selanjutnya disebut dengan “Panitia A”. Panitia A bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan penyelesaian permohonan pengakuan hak.

Berdasarkan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul diketahui bahwa tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul dilakukan sebagai berikut :

1. Rapat koordinasi tentang sertipikasi massal (kolektif) swadaya;
2. Pengumpulan syarat-syarat permohonan dan pemberkasan;
3. Penyerahan berkas permohonan kepada kantor pertanahan;
4. Pembuatan, pemasangan, pengukuran titik dasar teknik untuk kerangka pemetaan;
5. Pengukuran bidang-bidang tanah;
6. Pengolahan data (perhitungan, penggambaran dan penerbitan SU);
7. Pengumuman data fisik dan data yuridis;
8. Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat;
9. Penyerahan sertipikat tanah.

### **3.1. Rapat koordinasi tentang sertipikasi massal (kolektif) swadaya**

Pada dasarnya pendaftaran tanah secara massal swadaya yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul merupakan implementasi dari catur tertib pertanahan . Menurut Bapak Bambang Sumaryadi, pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya di Kabupaten Bantul atau di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) pada umumnya berbeda dengan daerah lain di Indonesia. Jika di daerah lain pelaksanaan pendaftaran dilakukan dalam suatu tahun anggaran tertentu, maka pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya di Kabupaten Bantul dapat dilakukan kapanpun tanpa terikat pada tahun anggaran tertentu dari pemerintah daerah<sup>37</sup>. Dengan demikian pendaftaran tanah dapat dilaksanakan sewaktu-waktu berdasarkan permintaan dari masyarakat.

Tahapan pertama koordinasi tentang sertipikasi massal (kolektif) swadaya yang dilakukan oleh pemerintah desa, kantor pertanahan dan tokoh-tokoh warga masyarakat desa. Koordinasi dilakukan untuk pelaksanaan penyuluhan dengan melibatkan kelompok yang disebut POKMASDARTIBNAH (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan). Adapun materi yang diberikan adalah:

- a. Maksud dan tujuan sertipikasi massal swadaya;
- b. Kewajiban dan tanggung jawab pemilik/ pemohon

---

<sup>37</sup> Hasil Wawancara Dengan Bambang Sumaryadi Kasi P & PT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Tanggal 13 Februari 2006

- c. Prosedur dalam pendaftaran tanah secara massal swadaya
- d. Persyaratan pendaftaran tanah secara massal swadaya.

Mengenai persyaratan ini antara lain yaitu tanah belum bersertipikat, untuk golongan ekonomi lemah, diprioritaskan tanah pekarangan, pemilik berdomisili di tanah tersebut, tanah tidak dalam keadaan sengketa, tanah tidak dalam keadaan dijaminkan di bank, lokasi tanah mengelompok<sup>38</sup>.

Setelah kantor pertanahan melakukan penyuluhan, maka POKMASDARTIBNAH yang beranggotakan tokoh masyarakat, kepala dusun dan warga yang dipandang mengetahui permasalahan hukum khususnya di bidang pertanahan melakukan penyuluhan serupa kepada anggota masyarakat baik dalam skala kecil di lingkungan RT (Rukun Tetangga) maupun di lingkungan RW (Rukun Warga). Penyuluhan ini tidak dijadwalkan atau ditentukan waktunya akan tetapi dilakukan secara spontan kepada warga masyarakat bersamaan dengan acara-acara pengajian, atau bersamaan dengan materi penyuluhan lainnya.

Menurut Bapak Bambang Sumaryadi, keberadaan POKMASDARTIBNAH di tengah masyarakat dirasakan sangat membantu baik terhadap kinerja dan percepatan kantor pertanahan dalam pencapaian pensertipikatan tanah maupun bagi warga masyarakat. Lebih lanjut dikatakan bahwa POKMASDARTIBNAH

---

<sup>38</sup> Bambang Kasi Sumaryadi P & PT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Ibid

yang selanjutnya akan menjembatani antara kantor pertanahan dan warga masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya<sup>39</sup>.

Mengingat bahwa penyuluhan pelaksanaan sertipikasi massal (kolektif) swadaya tidak dilakukan secara terjadwal, maka pendaftaran tanah secara massal swadaya ke kantor pertanahan juga tidak ditentukan waktunya.

### **3.2. Pengumpulan syarat-syarat permohonan dan pemberkasan**

Setelah dilakukan penyuluhan dan terdapat warga yang berminat untuk melakukan pendaftaran secara massal swadaya, maka POKMASDARTIBNAH melakukan pendataan terhadap warga tersebut sebagai calon peserta. Calon peserta kemudian mengumpulkan berkas dokumen yang dipersyaratkan oleh kantor pertanahan. Dalam pengumpulan berkas dokumen ini baik petugas pemerintah desa maupun POKMASDARTIBNAH berperan aktif. POKMASDARTIBNAH akan meneliti berkas dokumen calon peserta pendaftaran tanah secara massal swadaya tersebut, sehingga tidak menyalahi ketentuan persyaratan sebagaimana telah di sampaikan pada saat penyuluhan<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Bambang Sumaryadi, Kasi P & PT, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Ibid

<sup>40</sup> Hasil Wawancara Dengan Nur Susanto, Kepala Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul, Tanggal 13 Februari 2006

Pendaftaran tanah peserta sertifikasi massal swadaya ke kantor pertanahan melalui POKMASDARTIBNAH akan dilakukan apabila calon peserta yang mendaftar minimal berjumlah 15 orang. Jika calon peserta kurang dari 15 orang, maka pendaftaran tidak diproses atau akan ditunda sementara waktu sampai batas minimal 15 orang tersebut tercapai.

Pada dasarnya pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya dapat dilakukan dengan tata cara konversi atau dengan tata cara pendaftaran hak/ penegasan konversi.

Untuk pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura dilakukan dengan cara konversi murni. Adapun persyaratan yang digunakan untuk pendaftaran tanah tersebut adalah :

1. Surat permohonan pendaftaran tanah yang harus ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
2. Melampirkan surat keterangan pemilikan tanah dari Kepala Desa;
3. Melampirkan salinan letter C diketahui Kepala Desa, Model D asli, Model E asli, serta foto copy pemeriksaan desa yang diketahui oleh Kepala Desa;
4. Melampirkan foto copy buku C desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa;
5. Melampirkan surat pernyataan:
  - a. tanah belum bersertipikat;

- b. tanah tidak menjadi agunan bank
  - c. tanah tidak menjadi sengketa;
  - d. telah memasang tanda batas yang permanen, beda luas dan disetujui pemilik tanah yang bersebelahan (ditandatangani pemilik tanah yang bersebelahan dan diketahui oleh Kepala Desa);
6. Melampirkan foto copy KTP yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
7. Melampirkan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas yang dibuat perbidang tanah sesuai formulir isian DI.201.

Sepanjang tahun 2005 kantor pertanahan Kabupaten Bantul telah melakukan pendaftaran tanah melalui pendaftaran massal swadaya sebanyak 1180 peserta atau 1180 bidang tanah. Bidang-bidang tanah tersebut tersebar di 10 lokasi di wilayah Kabupaten Bantul.

Tabel di bawah ini memperlihatkan jumlah peserta sertifikasi massal swadaya yang telah terlaksana di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pada tahun 2005

**Tabel. 12**

**Data Pendaftaran Tanah Secara Massal (Kolektif) Swadaya  
Kabupaten Bantul Tahun 2005**

No	Nama Desa	Target Peserta SMS
1	Triwidadi	330
2	Mangunan	131
3	Mulyodadi	20
4	Bawuran	81
5	Wukirsari	44
6	Timbulharjo	52
7	Tirtonirmolo	130
8	Mangunan	195
9	Kanigoro	68
	J u m l a h	1051

Sumber : Data sekunder yang diolah, 2005

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa penyebaran peserta sertifikasi massal swadaya antara desa satu dengan desa lainnya berbeda. Menurut Bapak Bambang Sumaryadi, hal ini disebabkan dari tingkat kesadaran masing-masing warga, kondisi sosial ekonomi masyarakat di desa tersebut atau dari keterbukaan aparat desa terutama Kepala Desa/ Lurah untuk melaksanakan sertifikasi massal swadaya<sup>41</sup>.

Bagaimanapun hal ini terkait dengan pendapatan Kepala Desa/ Lurah yang bersangkutan, sebab semakin banyak warga masyarakat di desa tersebut yang melakukan pendaftaran tanah secara massal swadaya berarti pendapatan Kepala Desa/ Lurah dari pos tersebut juga semakin berkurang/ semakin kecil.

---

<sup>41</sup> Bambang Sumaryadi Kasi P & PT, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Op Cit.

### **3.3. Penyerahan berkas permohonan kepada kantor pertanahan**

Persyaratan/ dokumen permohonan pendaftaran tanah peserta sertifikasi massal swadaya yang telah mengalami pemberkasan oleh POKMASDARTIBNAH akan diteruskan kepada kantor pertanahan setelah sebelumnya diteliti dan dilegalisasi. Penelitian dilakukan agar berkas tersebut tidak dikembalikan lagi dengan alasan kurang lengkap atau tidak sempurna sedangkan legalisasi yang dimaksud merupakan penegasan dari pemerintah desa bahwa peserta memang benar berkeinginan melakukan sertifikasi massal dan dokumennya telah dinyatakan lengkap oleh Kepala Desa.

### **3.4. Pembuatan, pemasangan, pengukuran titik dasar teknik untuk pemetaan**

Setelah berkas tersebut diterima oleh kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan melakukan proses pembuatan, pemasangan , pengukuran titik dasar teknik yang diperlukan sebagai kerangka pemetaan. Proses ini akan dilakukan sesegera mungkin untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya.

### **3.5. Pengukuran bidang-bidang tanah**

Setelah proses pembuatan, pemasangan dan pengukuran titik dasar teknik diselesaikan, maka Kepala Sub Seksi P & PT memerintahkan kepada petugas ukur dari kantor pertanahan untuk melaksanakan pengukuran. Pelaksanaan pengukuran dilakukan oleh petugas kantor pertanahan bersama-sama dengan kepala urusan pemerintahan desa (Kaurpem) dan disaksikan oleh tetangga yang berbatasan terhadap tanah yang didaftar sehingga hasilnya dapat diterima dan dipertanggung jawabkan.

Apabila dalam pengukuran terdapat perbedaan luas tanah sehingga memungkinkan timbulnya permasalahan terhadap tetangga batas, maka masing-masing pemilik akan diminta bermusyawarah untuk menyetujui hasil pengukuran. Namun apabila tidak tercapai kata sepakat, maka terhadap pemilik yang tidak mengakui dan tidak mau menandatangani hasil pengukuran akan ditinggal dan tidak diproses permohonan karena dianggap dapat mengganggu kelancaran pelaksanaan sertifikasi massal swadaya.

Menurut Nur Susanto hal tersebut telah menjadi kebijakan desa dan POKMASDARTIBNAH berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Nur Susanto, Kepala Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Op Cit.

### **3.6. Pengolahan data**

Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, pada dasarnya pelaksanaan pendaftaran secara massal swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul dilakukan secara penegasan konversi murni karena tanah yang di mohon memenuhi syarat untuk dilaksanakan konversi serta adanya pengesahan pengakuan alat bukti sesuai ketentuan konversi.

Apabila tahapan pengukuran bidang tanah telah diselesaikan, maka tahapan selanjutnya adalah pengolahan data fisik dan data yuridis dalam bentuk perhitungan dan penggambaran serta penerbitan surat ukur.

Untuk evaluasi pekerjaan rutin pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul menunjuk beberapa staf/ petugas kantor pertanahan. Penunjukan tersebut tidak melalui Surat Keputusan melainkan hanya penunjukan rutin saja.

Khusus untuk desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul, staf/ petugas pertanahan yang ditunjuk untuk melakukan evaluasi pekerjaan rutin tersebut adalah :

- Data Yuridis : Prawata
- Pengukuran : Fajriyanto
- Penggambaran : Aris Susanto

- Teks Surat Ukur : Tri Budi
- Pengumuman : Agus Sukarno

### **3.7. Pengumuman data fisik dan data yuridis**

Setelah semua tahapan dilalui, petugas pelaksana kantor pertanahan yang bertanggung jawab, membuat konsep pengumuman (D1 201B) yang kemudian diberikan kepada Kasubsi PPK. Seperti halnya pengumuman pada pendaftaran tanah secara individual, maka pelaksanaan pengumuman untuk pendaftaran tanah secara massal swadaya dilakukan selama 60 hari (2 bulan)

Kepala Sub Seksi PPK melakukan penelitian terhadap dokumen dan selanjutnya memberikan paraf pada konsep pengumuman. Konsep pengumuman kemudian diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (Kasi P& PT) untuk diteliti kembali.

Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan Tanah meneliti dan memberi paraf pada konsep pengumuman dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk diteliti dan tandatangani.

Pengumuman yang telah ditanda tangani Kepala Kantor Pertanahan dipasang di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan Kantor Desa tempat peserta melakukan pendaftaran tanah secara massal swadaya selama 60 (enam puluh ) hari secara berturut-turut.

### **3.8. Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat**

Petugas Kantor Pertanahan membuat konsep Berita Acara Pengesahan serta meneruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk diteliti dan ditandatangani .

Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi menerima Berita Acara dari Kepala Kantor Pertanahan untuk diteliti dan menunjuk petugas pelaksana untuk melakukan pembukuan pada daftar hak, membuat konsep Buku Tanah / Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik, mencari surat ukur/ peta bidang tanah mencatat nomor hak, membukukan pada Daftar.

Kepala Sub Seksi PHI meneliti dan memaraf konsep BT dan sertipikat untuk diteruskan ke Kasi P & PT. Selanjutnya Kepala Sub Seksi P & PT meneliti ulang dan memaraf dokumen Buku Tanah dan sertipikat kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan melakukan penelitian akhir dan menandatangani Buku tanah dan sertipikat.

### **3.9. Tahap penyerahan sertipikat**

Bilamana sertipikat telah diterbitkan, maka petugas dari kantor pertanahan memberikan informasi kepada POKMASDARTIBNAH

untuk diteruskan kepada peserta sertipikasi massal swadaya.

POKMASDARTIBNAH akan menyampaikan kembali hari dan tanggal penyerahan sertipikat kepada peserta sertipikasi massal swadaya di kantor desa/ kelurahan.

Penyerahan akan dilakukan langsung oleh petugas dari kantor pertanahan kepada pemilik sesungguhnya/ pemohon sertipikat yang namanya tercantum dalam buku tanah.

Penyerahan sertipikat massal swadaya kepada 20 peserta sertipikasi massal swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul dilaksanakan bertepatan dengan pelaksanaan hari ulang tahun Undang-Undang Pokok Agraria di Balai Desa Mulyodadi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul<sup>43</sup>.

Apabila dicermati, maka terdapat beberapa perbedaan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya yang dilakukan di Bantul dengan di daerah-daerah lain. Berdasarkan penelitian penulis di desa Keyongan Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali yang pernah menyelenggarakan pendaftaran tanah secara massal swadaya, maka perbedaan pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya tersebut antara lain adalah :

1. Pelaksanaan sertipikasi massal tidak dilakukan dalam suatu tahun anggaran tertentu melainkan dapat dilakukan setiap saat dengan ketentuan minimal peserta dalam satu kelompok lokasi 15 peserta;

---

<sup>43</sup> Nur Susanto, Kepala Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipura, Ibid.

2. Tidak adanya panitia khusus (Panitia A) yang dibentuk berdasarkan SK atau surat tugas Kepala Kantor Pertanahan setempat;
3. Tidak diadakan sidang ditempat/ sidang dilokasi yang dilakukan oleh petugas kantor pertanahan (Panitia A) untuk melakukan klarifikasi / penelitian terhadap data yuridis dan data fisik;
4. Adanya keterlibatan lembaga POKMASDARTIBNAH yang menjadi mediator antara warga masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara massal swadaya dengan kantor pertanahan.

Berdasarkan temuan prosedur pendaftaran tanah tersebut, penulis berpendapat bahwa pelaksanaan sertipikasi massal swadaya di Kabupaten Bantul tidak dilakukan secara murni. Ketika hal ini ditanyakan kepada nara sumber di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang tidak mau disebut namanya mereka membenarkan.

**Memang pelaksanaan sertipikasi massal swadaya di Kabupaten Bantul tidaklah murni, mengingat ada beberapa tahapan yang tidak dilakukan. Walaupun demikian pelaksanaan tersebut tidak melanggar koridor hukum dan hanya bersifat teknis semata.**

Namun demikian, ketidakmurnian pelaksanaan pendaftaran secara massal swadaya ini tidak mengurangi hasil atau kualitas sertipikat sebagai alat bukti yang kuat terhadap hak milik atas tanah dan dijamin kepastian hukumnya. Hal tersebut juga keluar dari koridor hukum, khususnya mengenai pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **4. Peran Kepala Desa Dalam Pelaksanaan Sertifikasi Massal (Kolektif) Swadaya (SMS) .**

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 serta Pasal 23 UUPA pemilik tanah berkewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah yang dimiliki. Keharusan ini bukan semata-mata untuk kepentingan pemerintah saja sebagai perwujudan dan cita-cita catur tertib pertanahan yang diamanatkan undang-undang namun juga untuk kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang dimilikinya.

Dalam hal pendaftaran tanah, kedudukan pemerintah sebagai pengelola negara mempunyai peranan yang lebih banyak dibanding dengan masyarakat. Peran dominan pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) serta Pasal 19 Ayat (4). Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditegaskan :

**Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah**

Sedangkan dalam Pasal 19 Ayat (4) pemerintah dapat secara tegas mengatur besarnya biaya yang diperlukan untuk pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (4) tersebut berbunyi :

**Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.**

Terkait dengan besarnya biaya tersebut berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bantul Nomor 223 Tahun 2004 tentang Biaya Operasional Pelaksanaan Sertifikasi Kolektif Swadaya Untuk Setiap Bidang Tanah Di Kabupaten Bantul Tahun 2004 ditetapkan sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Biaya pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya untuk tahun 2005 masih mengacu pada SK Bupati Bantul No. 223 Tahun 2004 tersebut.

Biaya sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu) sepenuhnya ditanggung oleh peserta khusus untuk proses sertifikasi massal swadaya dengan cara konversi dari tanah adat, sedangkan untuk proses peralihan hak selain warisan yang terjadi setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 ditambah dengan biaya pembuatan Akta PPAT sesuai ketentuan yang berlaku dan menjadi tanggung jawab peserta.

Biaya tersebut juga belum termasuk biaya patok batas, meterai dan pungutan desa. Namun sudah termasuk biaya pembelian blangko pendaftaran, pemeriksaan yuridis, pengukuran, pemetaan, transport panitia, pembayaran ke kas negara serta biaya honorer petugas yang menangani. Biaya tersebut juga tidak melihat luas atau kecilnya bidang tanah yang didaftar oleh peserta. Hal ini berbeda dengan pendaftaran tanah secara individual, yang pembayarannya harus disesuaikan dengan luas bidang tanahnya.

Dengan demikian diluar biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan melalui SK Bupati Bantul No. 223 Tahun 2004 tersebut, masih ada beberapa biaya yang harus ditanggung oleh peserta. Namun demikian peserta tetap mengnggap bahwa biaya pendaftaran tanah secara massal swadaya ini relatif lebih murah jika dibandingkan dengan biaya pendaftaran tanah secara individual.

Dalam setiap pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya Kepala Desa/ Lurah mempunyai peran yang sangat sentral. Bisa tidaknya dilakukan pendaftaran tanah secara massal swadaya disuatu desa/ wilayah tidak saja ditentukan oleh warga masyarakat atau kepala kantor pertanahan, tetapi juga oleh Kepala Desa.

Apabila kesempatan sudah diberikan oleh kantor pertanahan dan warga masyarakat sudah menginginkan, akan tetapi tidak ada persetujuan dari Kepala Desa, maka pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya tidak dapat dilaksanakan<sup>44</sup>. Oleh karenanya untuk pelaksanaan pendaftaran secara massal swadaya memerlukan keterbukaan dan kearifan seorang Kepala Desa.

Hal demikian dapat di pahami mengingat dana/ kas yang seharusnya masuk sebagai pendapatan pribadi Kepala Desa akan hilang menjadi hak dan pendapatan sebagai kas desa. Hal demikian dibenarkan pula oleh Kepala Desa Mulyodadi<sup>45</sup>, yang menyatakan :

---

<sup>44</sup> Bambang, Sumaryadi, Kasi P & PT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Op Cit.

<sup>45</sup> Nur Susanto, Op Cit

**Tidak setiap Kepala Desa/ Lurah mau dan rela melaksanakan sertipikasi massal swadaya untuk warganya dengan berbagai alasan, sebab hal tersebut akan berakibat mengurangi pendapatannya dari pendaftaran tanah secara individual.**

Di samping terkait dengan pendapatan pribadi, maka melakukan pendaftaran tanah secara massal swadaya berarti pula menambah pekerjaan seorang Kepala Desa karena pemerintah desa bagaimanapun harus terlibat terutama memfasilitasi dan memonitor perkembangan pendaftaran secara massal swadaya. Oleh karenanya di sinilah diperlukan peran aktif dan kearifan Kepala Desa.

Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah secara massal swadaya di Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul Kepala Desa mempunyai peran utama baik pada saat sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah, penyiapan berkas dokumen/ data yuridis, pengukuran data fisik serta kegiatan setelah pelaksanaan pendaftaran tanah. Adapun peran tersebut dapat diperinci sebagai berikut :

1. Memfasilitasi untuk kegiatan penyuluhan pendaftaran tanah secara massal swadaya khususnya melalui POKMASDARTIBNAH kepada warga masyarakat;
2. Memfasilitasi kepentingan berbagai pihak terutama kantor pertanahan dan warga masyarakat peserta sertipikasi massal swadaya.;
3. Memfasilitasi perdamaian antara calon peserta sertipikasi massal swadaya yang terlibat persengketaan akibat kesalah pahaman mengenai tapal batas tanah yang disengketakan;

4. Memfasilitasi kelancaran dalam menyiapkan berkas/ dokumen atau data yuridis yang diperlukan oleh peserta;
5. Berperan memperkecil biaya pungutan desa yang diperlukan untuk kas pembangunan desa. Sebagaimana diketahui biaya pungutan desa yang menjadi salah satu bagian dari biaya pendaftaran tanah secara massal swadaya pada dasarnya merupakan keputusan desa yang dibuat oleh Badan Perwakilan Desa (BPD) dengan Kepala Desa/ Lurah.

Apabila di kaji, maka peranan Kepala Desa sebagai pimpinan pemerintah desa bukan hanya sebagai fasilitator tetapi juga sebagai motivator utama dalam pengambilan kebijakan terutama dalam mendukung pelaksanaan sertipikasi massal swadaya yang merupakan salah satu sarana untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah bagi warganya.

Keterbukaan dan kearifan Kepala Desa untuk memfasilitasi pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya akan ikut menciptakan percepatan dan pertumbuhan desa. Mengingat dengan sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut masyarakat dapat meningkatkan taraf kehidupannya. Contoh riil adalah sertipikat diagunkan di Bank untuk mendapatkan modal dalam rangka kegiatan memperlancar usahanya.

## **5. Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya Serta Hambatan-Hambatannya**

Sebagaimana telah di uraikan, pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Masing-masing sistem pendaftaran mempunyai kelemahan dan kelebihan. Disatu sisi pendaftaran secara sistematis melalui PRONA dianggap sebagai pendaftaran yang paling baik oleh masyarakat mengingat biaya relatif murah, prosedur sangat mudah dan pelaksanaan cepat, namun disisi lain pemerintah harus menanggung beban biaya yang sangat besar, mengingat PRONA dibiayai berdasarkan subsidi pemerintah.

Pendaftaran secara sporadis dianggap baik bagi pemerintah mengingat biaya ditanggung oleh peserta pendaftaran tanah. Namun saat ini dirasakan masih terlampau mahal, prosedur sulit dan waktu lama. Walaupun tidak selamanya benar, namun kenyataannya, warga sampai dengan saat ini menganggapnya demikian. Hal ini dibenarkan pula oleh Kepala Kantor Pertanahan Bantul :

**Masyarakat sampai dengan saat ini beranggapan bahwa biaya pendaftaran tanah secara individual mahal, prosedur berbelit dan waktu lama. Jika masyarakat tahu prosedurnya tidaklah semahal, sesulit atau selama yang dibayangkan. Mahal, sulit atau lama pendaftaran tanah adalah relatif dan terkait dengan jenis pendaftaran tanahnya<sup>46</sup>.**

Guna menepis hal yang demikian, maka pelaksanaan sertifikasi massal swadaya diharapkan mampu menjadi alternatif baik bagi pemerintah yang terbatas kemampuan keuangannya maupun masyarakat yang memerlukan pelayanan murah, cepat dan efisien.

---

<sup>46</sup> Hasil Wawancara Dengan Anas Ma'ruf, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Tanggal 13 Februari 2006

Terkait dengan pertanyaan apakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul khususnya di desa Mulyodadi yang menjadi desa sampel dalam penelitian ini efektif, maka berikut ini secara berturut-turut disampaikan mengenai hasil penelitian penulis terhadap responden.

Ada empat (4) pertanyaan yang ditujukan kepada peserta sertifikasi massal swadaya yang menjadi responden dalam penelitian ini. Tanggapan responden atas empat (4) pertanyaan yang diajukan penulis tersebut akan menjadi indikator untuk mencari jawab efektif tidaknya pelaksanaan pendaftaran massal swadaya. Adapun pertanyaan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

### **5.1. Tanggapan Responden Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya**

**Tabel. 13**

**Tanggapan Responden Terhadap Pendaftaran Massal Swadaya**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>	<b>%</b>
1	Sangat Mudah	14	93
2	Mudah	1	7
3	Sulit	-	-
4	Sangat Sulit	-	-
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang diolah, tahun 2006

Sebanyak 14 responden (93 %) yang di temui penulis menyatakan proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya sangat mudah, sedangkan sisanya 1 (7 %) orang menyatakan proses pendaftaran tanah secara massal swadaya mudah.. Tidak satupun peserta yang menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran secara massal swadaya tersebut sangat sulit atau sulit.

Hasil penelitian terhadap tanggapan responden tersebut sekaligus dapat menjadi indikator bahwa pelaksanaan pendaftaran massal swadaya sebagai salah satu cara memperoleh kepastian hukum hak atas tanah efektif dan dapat diterima masyarakat.

## **5.2. Tanggapan Responden Terhadap Pelayanan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya**

**Tabel.14**

### **Tanggapan Responden Terhadap Biaya Pendaftaran Tanah**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>	<b>%</b>
1	Sangat Murah	14	93
2	Murah	1	7
3	Mahal	-	-
4	Mahal sekali	-	-
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer tahun yang diolah, tahun 2006

Terkait dengan tanggapan responden terhadap biaya pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya sejumlah 14 orang peserta atau sekitar 93 % menyatakan bahwa biaya pendaftaran tanah secara massal swadaya dapat dijangkau dan sangat murah. Sedangkan 1 (satu) orang responden atau 7 % diantaranya menyatakan bahwa biaya pendaftaran secara massal swadaya murah.

Murahnya biaya pendaftaran tanah secara massal swadaya ini tidak lepas dari adanya SK Bupati No. 223 Tahun 2004 yang menjadi acuan serta pungutan resmi untuk desa yang ditetapkan berdasarkan keputusan Badan Perwakilan Desa dan Kepala Desa yang berbeda dengan pendaftaran tanah secara individual. Disamping itu biaya ini tidak dikaitkan dengan luas bidang tanah yang didaftarkan.

### **5.3. Tanggapan Responden Terhadap Waktu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya**

**Tabel. 15**

#### **Tanggapan Responden Terhadap Waktu SMS**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>	<b>%</b>
1	Sesuai Rencana	15	100
2	Tidak Sesuai Rencana	-	-
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang diolah, tahun 2006

Seluruh peserta yang berjumlah 15 orang (100 %) menyatakan bahwa waktu pendaftaran tanah secara massal swadaya sampai dengan terbitnya sertipikat dan diterima oleh peserta telah sesuai dengan rencana. Penyerahan sertipikat bahkan telah dilakukan bertepatan dengan hari ulang tahun Undang-Undang Pokok Agraria.

#### **5.4. Tanggapan Responden Terhadap Kepuasan Pelaksanaan Pendaftaran Secara Massal Swadaya**

**Tabel. 16**

##### **Tingkat Kepuasan Pelanggan Terhadap Pendaftaran Tanah**

<b>No</b>	<b>Tanggapan</b>	<b>Jumlah</b>	<b>%</b>
1	Sangat Puas	15	100
2	Puas		
3	Kurang Puas	-	-
4	Tidak Puas	-	-
	Jumlah	15	100

Sumber : Data primer yang di olah, tahun 2006

Terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya secara keseluruhan baik ditinjau dari sisi perencanaan, biaya, maupun waktu pelaksanaannya, seluruh peserta pendaftaran tanah secara massal swadaya menyatakan kepuasaannya. Bahkan mereka

menyatakan sangat puas dan berharap pelaksanaan pendaftaran tersebut dapat diteruskan untuk masa yang akan datang.

Dari hasil penelitian sebagaimana terlihat dalam tabel 13, 14, 15 dan terakhir pada tabel 16 (terhadap kepuasan) , dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya, maka penulis dapat sampaikan bahwa pendaftaran tanah secara massal swadaya tersebut pelaksanaannya telah efektif sebagaimana yang diharapkan.

#### **5.5. Hambatan Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Massal (Kolektif) Swadaya**

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara massal swadaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pada dasarnya diharapkan dapat dilaksanakan dengan baik guna kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut akan terkait dengan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat.

Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah secara massal swadaya yang dilakukan di Kabupaten Bantul, khususnya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura, yang menjadi sampel dalam penelitian ini terdapat beberapa hambatan.

Adapun hambatan yang dapat penulis sampaikan berdasarkan temuan di lapangan adalah:

- a. Batas tanah belum/ tidak diberi patok, sehingga mengakibatkan petugas ukur harus memerlukan waktu lama dalam melakukan pengukuran dan menentukan tanda batas. Di sisi lain pemilik juga tidak mengetahui secara pasti, melainkan hanya berdasarkan perkiraan. Menurut Kepala Desa Mulyodadi hambatan ini diatasi dengan pemasangan patok tanda batas yang disaksikan oleh tetangga yang mempunyai batas tanah. Pemasangan patok tanda batas ini terjadi setelah pengukuran dan disetujui oleh tetangga batas. Jika batas tidak setuju oleh tetangga batas dan tidak bisa diselesaikan secara musyawarah, maka pendaftaran untuk bidang tanah tersebut akan ditangguhkan (ditinggal) sehingga tidak mengganggu jadwal tahapan lainnya.
- b. Luas tanah yang di daftarkan tidak sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam bukti bukti kepemilikan , atau luas tanah yang dikuasai tidak sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam tanda bukti hak sebagaimana terdapat di letter C. Menurut Kepala Desa Mulyodadi hal ini dapat diatasi dengan membuat surat pernyataan luas tanah;
- c. Pemilik tanah yang melakukan pendaftaran tidak dapat hadir pada saat pengukuran bidang tanahnya, karena berbagai alasan. Mengingat bahwa secara formal hal ini harus disaksikan oleh pemilik maka ada dua alternatif yang ditawarkan, yaitu bersedia hadir pada hari lain yang telah ditentukan atau menyerahkan

sepenuhnya kepada petugas ukur kantor pertanahan dan anggota dari POKMASDARTIBNAH dengan konsekuensi bersedia menerima dan menandatangani hasil pengukuran serta tidak mengadakan tuntutan dikemudian hari

- d. Bukti diri pemilik/ pemohon pendaftaran tanah berupa KTP sudah tidak berlaku lagi, sehingga harus dibuatkan penggantinya dengan cepat. Kepala Desa biasanya membuat KTP sementara yang berlaku selama 3 bulan.
- e. Letter C yang dilampirkan dalam permohonan pendaftaran tanah ternyata tidak sesuai dengan letak tanah yang dimohon, atau letter C tersebut untuk beberapa bidang tanah, yang telah dipecah. Hambatan ini oleh POKMASDARTIBNAH diatasi dengan mencari letter yang benar serta atau dengan pemecahan sesuai dengan letter C-nya;

Menurut Kepala Desa Mulyodadi hambatan tersebut selama ini dapat diselesaikan dengan baik oleh POKMASDARTIBNAH sehingga proses pendaftaran tanah secara massal swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul dapat dilakukan dengan lancar.

Sedangkan hambatan dari kantor pertanahan Kabupaten Bantul, selama ini menurut Bapak Bambang Sumaryadi adalah tidak adanya jadwal khusus dalam suatu tahun anggaran tertentu sebagaimana terjadi di daerah lain. Petugas kantor pertanahan yang ditunjuk untuk

melakukan evaluasi pekerjaan harus bekerja ekstra keras agar waktu penyelesaian pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat tidak terganggu dengan tugas sehari-harinya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah diuraikan dan kemudian di analisis penulis, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah secara massal swadaya yang kemudian biasa disebut dengan Sertifikasi Kolektif Swadaya di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura, Kabupaten Bantul, tidak murni pendaftaran tanah secara massal swadaya, mengingat tahapannya berbeda dengan pelaksanaan di daerah lain , misalnya pendaftaran tanah secara massal di Kabupaten Boyolali, menyangkut :

- a. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya dapat dilaksanakan setiap waktu dan tidak tergantung pada suatu tahun anggaran tertentu dengan syarat minimal peserta 15 orang;
  - b. Sebagai konsekuensi dari tidak dilaksanakannya pendaftaran tanah secara massal swadaya dalam suatu tahun anggaran tertentu, maka tidak ada penunjukan panitia khusus (Panitia A) dengan SK oleh Kepala Kantor Pertanahan Bantul.
  - c. Tidak ada tahapan sidang di tempat sebagai klarifikasi dari Panitia A kepada peserta sertifikasi massal swadaya terhadap data yuridis yang dimohonkan pendaftarannya.
  - d. Pendaftaran menggunakan cara sporadik namun pelaksanaannya dilakukan dengan pendekatan sistematis karena waktunya yang pendek. Pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul dilakukan dengan pendaftaran hak/ penegasan konversi.
  - e. Adanya keterlibatan lembaga POKMASDARTIBNAH yang menjadi mediator antara warga masyarakat peserta pendaftaran tanah secara massal swadaya dengan kantor pertanahan. Lembaga ini beranggotakan kepala dusun, tokoh masyarakat serta orang-orang yang mengetahui permasalahan hukum khususnya di bidang pertanahan.
2. Peranan Kepala Desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul adalah :

- a. Sebagai motivator yang mengambil kebijakan untuk terselenggaranya pelaksanaan pendaftaran tanah;
  - b. Sebagai fasilitator terhadap kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya;
  - c. Secara teknis melakukan pendelegasian tugas kepada suatu tim yang disebut dengan POKMASDARTIBNAH yang menjembatani kepentingan peserta pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya dengan kantor pertanahan Kabupaten Bantul.
3. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Kabupaten Bantul, khususnya di Kecamatan Bambanglipura, desa Mulyodadi pada kenyataannya :
- a. Sangat efektif dan sesuai baik ditinjau dari sudut PP 24 Tahun 1997 maupun dari peserta sertifikasi massal swadaya. Keefektif-an pendaftaran tanah secara massal ini dapat dilihat dari biaya yang murah/ terjangkau, jangka waktu pelaksanaan pendaftaran yang singkat, prosedur yang mudah dan tidak berbelit serta adanya kepuasan dari warga masyarakat peserta pendaftaran tanah secara massal swadaya.
  - b. Hambatan yang terjadi terutama yang berasal dari peserta diantaranya mengenai tanda batas, bukti pemilikan tanah, luas tanah secara fisik yang berbeda, atau ketidakhadiran peserta pada saat pengukuran tanah pada kenyataannya dapat diselesaikan dengan baik oleh peserta, dan kantor pertanahan melalui peran aktif POKMASDARTIBNAH.

## **B. Saran**

1. Walaupun pelaksanaan sertipikasi secara massal (kolektif) swadaya di Kabupaten Bantul tidak dilakukan secara murni sebagaimana terjadi di daerah lain sebaiknya pelaksanaannya tetap dipertahankan setiap waktu dan tidak terikat dalam suatu tahun anggaran tertentu, karena di pandang sangat efektif. Pembatasan pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal dalam suatu tahun anggaran tertentu justru akan mengurangi keefektifan pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya.
2. Mengingat manfaat sertipikasi massal swadaya ini sangat besar baik dari sudut pandang pemerintah maupun masyarakat, sebaiknya Kepala Desa sebagai motivator pembangunan di tingkat pemerintahan terkecil dapat menerima dengan “legowo” dan memfasilitasi warga yang ingin melakukan sertipikasi massal (kolektif) swadaya.
3. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal swadaya sebagai alternatif dalam pendaftaran tanah sebaiknya secara kontinyu terus di selenggarakan di berbagai wilayah Republik Indonesia, sehingga kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang di miliki oleh warga negara dapat dijamin. Hal tersebut akan berdampak pada kepastian hukum terhadap hak atas tanah secara luas sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Literatur

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2001

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002

\_\_\_\_\_, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta Prestasi Pustaka, 2002

Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, Fakultas Hukum Undip, 1993

Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung, Alumni, 1993

\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*, Bandung, Alumni, 1983.

Firdaos Agih, Moch, dkk, *Prosedur Pensertifikatan Tanah Secara Massal Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) di desa Jebong Kecamatan Subang Kabupaten Subang*, Jatinangor, Jurusan Teknik geodesi, Fakultas Teknik Universitas Winaya Mukti, 2001

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi& Pelaksananya*, Jakarta, Djambatan, 1999.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2000.

- Hartono, Sunaryati, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung, Alumni, 1981
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2004
- Kartasapoetra, G, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, 1992
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung, Alumni, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktek*, Bandung, Mandar Maju, 1997
- Nasution, S (*Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif, Bandung, Tarsito, 1992*)
- Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Bandung, Mandar Maju, 1990*
- \_\_\_\_\_, *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 1998
- \_\_\_\_\_, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1998
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, Di Lengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP37 Tahun 1998*, Bandung, Mandar Maju, 1999
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985

- Purbacaraka, Purnadi, dan A Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta, Balai Pustaka, 2000
- Ruchiyat, Eddy, *Politik pertanian Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, 1999
- Saleh, K Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah, Jakarta*, Ghalia Indonesia, 1990
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI Press, 1986
- Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri (*Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, 1981*)
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983
- Soehartono, Irawan (*Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999*), hal: 63
- Sumardjono, SW Maria, *Kebijakan Pertanian Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001
- Sutopo, HB (*Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1998*).

## **B. UNDANG-UNDANG**

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

SK Bupati Bantul Nomor 221 Tahun 2004 Tentang Pembentukan  
Tim Pembina Kabupaten Dalam Rangka Pelaksanaan  
Sertifikasi Kolektif Swadaya Di Kabupaten

SK Bupati Bantul Nomor 223 Tahun 2004 Tentang Biaya  
Operasional Pelaksanaan Sertifikasi Kolektif Swadaya  
Untuk Setiap Bidang Tanah Di Kabupaten Bantul Tahun 2004

