

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
SECARA SISTEMATIS DI DESA GILANGHARJO
KECAMATAN PANDAK KABUPATEN BANTUL**

NASKAH PUBLIKASI



Disusun oleh:

Riana Rahmawati

NIM: 20140610068

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2019**

NASKAH PUBLIKASI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
SECARA SISTEMATIS DI DESA GILANGHARJO
KECAMATAN PANDAK KABUPATEN BANTUL**

Diajukan Oleh:

Nama: Riana Rahmawati

NIM: 20140610068

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

Sunarno,SH,M.Hum

NIK: 1972128200004153046

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dr. Trisno Raharjo, S.H.M.Hum

NIK 19710409199702153028

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
SECARA SISTEMATIS DI DESA GILANGHARJO
KECAMATAN PANDAK KABUPATEN BANTUL**

Riana Rahmawati
Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum FH UMY
E-mail:Riana rahmawati172@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan PTSL beserta hambatannya di Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul untuk memenuhi ketentuan Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL. Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi dan wawancara. Teknik pemilihan narasumber dilakukan dengan teknik *purposive*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL telah dilaksanakan tahun 2017 dengan tahapan: Pemerintah Desa Gilangharjo ditunjuk untuk melaksanakan program PTSL oleh BPN Kabupaten Bantul. Kemudian diadakan sosialisasi pada masyarakat untuk melaksanakan pensertipikatan tanah melalui program PTSL, dilakukan pendaftaran warga yang mengikuti program, membentuk Pokmas untuk memudahkan pengumpulan syarat-syarat yang diperlukan. Setelah berkas divalidasi dan verifikasi dan ditandatangani oleh Kepala Desa dan Kepala Kecamatan Pandak kemudian diajukan ke BPN untuk mendapatkan sertipikat tanah. Hambatan yang dihadapi: waktu yang pendek sehingga pengumpulan berkas terburu-buru, sebagian warga kurang memahami proses pensertipikatan tanah sehingga pengumpulan berkas menjadi tersendat. Hambatan dapat diatasi dengan bantuan Pokmas.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Pendaftaran tanah, Sistematis lengkap, Desa Gilangharjo

I. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia, tanah yang merupakan karunia Tuhan YME mempunyai arti penting sebagai tempat tinggal, tempat mencari nafkah maupun untuk tempat peristirahatan terakhirnya saat manusia telah meninggal dunia. Tanah juga mempunyai kedudukan strategis bagi pembangunan bangsa dan bahan dasar hak menguasai dari negara. Ana Silviana¹ menyunting pandangan Maria W. Sumardjono mengemukakan bahwa secara filosofis tanah sejak awal tidak diberikan kepada orang perorangan. Konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (keduwitunggalan). Artinya, bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh hidup masyarakat, sehingga hubungannya tidak bersifat individual, tetapi bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perorangan. Tanah juga mempunyai nilai ekonomi yang dapat dikelola dan diusahakan oleh pemiliknya, Dewasa ini tanah sudah menjadi alat komoditas. Negara sebagai organisasai kekuasaan tertinggi berkewajiban untuk melindungi secara hukum terhadap pemilik tanah dengan cara mendaftarkan hak atas tanahnya. Namun dalam kenyataannya di masyarakat masih banyak pemilik/pemegang hak atas tanah yang belum mendaftarkan tanah miliknya. Saat ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan sumberdaya alam

¹ Ana Silviana, *Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Meelaksanakan Pendaftaran Tanah*. Pandeca. Vol 7 No 1 Januari 2012, hlm113-114.

khususnya tanah. Oleh karena itu pemerintah wajib untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari pemberian atau penetapan hak atas tanah². Hal tersebut di maksudkan sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang merupakan salah satu tujuan pokok dari UUPA. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang Dasar 1945 alinea 4 yang berbunyi:

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sejalan dengan kebijakan pemerintah dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk mencapai tujuan nasional, aspek pertanahan merupakan faktor penunjang penting bagi keberhasilan pemerataan hasil pembangunan. Hal ini dikarenakan tanah menjadi kebutuhan yang sangat menentukan bagi hajat

²Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus

hidup manusia³. Kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan dengan laju pertumbuhan dan pembangunan, di lain pihak secara kuantitas jumlah tanah tidak bertambah luas. Oleh karena itu permasalahan di bidang pertanahan dituntut agar dapat diselesaikan dan dapat dikelola secara optimal⁴.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk melaksanakannya, maka pada tahun 1960 Pemerintah Indonesia mengeluarkan UUPA merupakan peraturan dasar dari kepemilikan tanah di Indonesia. Pada tahun 1997 pemerintah mengeluarkan peraturan pelaksanaan dari UUPA yakni PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai dasar dalam melakukan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis di seluruh wilayah Indonesia.

Permasalahan tanah di Indonesia, di antaranya yakni: masalah tumpang tindih kepemilikan tanah, masalah tanah terlantar, dan berbagai masalah lainnya termasuk kewenangan pendaftaran atas tanah. Elita Rahmi⁵ menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah belum maksimal, sebagai contoh 85 juta bidang tanah di Indonesia baru 31% terdaftar. Dibutuhkan waktu paling cepat 20 tahun untuk pendaftaran semua tanah. Untuk itu perlu program pendaftaran tanah secara

³ Siti Prihatin Yulianti, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan* (Studi di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat), Tesis, Semarang, UNDIP, hlm: 1.

⁴ *Ibid*, hlm 1

⁵ Elita Rahmi, 2010, *Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Di Indonesia*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 10, No. 3 September 2010, hlm 349

sistematik yang mempunyai banyak kemiripan dengan kegiatan PRONA yang merupakan rangkaian kegiatan pensertipikatan tanah secara massal pada suatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya⁶. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan guna mendapatkan kepastian hukum bagi warga negara Indonesia (WNI) sehingga WNI berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA wajib mendaftarkan tanah miliknya⁷. Namun hal ini juga masih terbentur pada hal-hal yang bersifat teknis sebagaimana pelaksanaan prona di berbagai tempat⁸.

Prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah secara sporadis dan pendaftaran tanah secara sistimatis. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut, pemberian surat bukti pendaftaran hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kendala-kendala dalam proses pendaftaran tanah yaitu: faktor kebijakan perpajakan dalam pendaftaran tanah, pemahaman masyarakat mengenai fungsi dan kegunaan sertifikat, anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, anggapan dibutuhkan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, anggapan alas hak tanah yang dimiliki seseorang sudah

⁶ Rakhmad Wiwin Hisbullah, dkk, *Asas Publisitas pada pelaksanaan Program nasional Agraria dalam Rangka Mewujudkan efektivitas Pelayanan Publik*, Madani Legal review ISSN cetak 2597-9353 ISSN online 2580-6319 Vol 3 No 1 Juni 2018

⁷ Pupi Eva Rahma Wahyuningsi, Ana Silviana dan Herni Widanarti, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepilikan Sertipikat Hak Atas Tanah bagi Pemilik Tanah* (Studi di Desa Kalicilik Kabupaten demak), *Diponegoro Law Review*, Vol. 1 Nomor 4 Tahun 2012, hlm 3

⁸Soedjono, 2008, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah hak Milik, Hak Sewa Guna, Hak Guna Bangunan*, Jakarta Timur. Rineka Cipta, hlm 32-33.

sangat kuat dan memiliki kepastian hukum⁹. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya¹⁰. Sertipikat tanah bagi pihak yang berkepentingan, dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan. Pemilikan sertipikat tanah sangat penting untuk terciptanya tertib administrasi pertanahan¹¹.

Penelitian ini difokuskan pada pendaftaran tanah secara sistematis di Indonesia yang dilakukan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) utamanya wilayah Kabupaten Bantul yang pada tahun 2006 telah terkena imbas gempa bumi paling parah yang melanda wilayah Jateng dan DIY. Keadaan ini juga berpengaruh pada persoalan pertanahan termasuk batas-batas kepemilikan akan tanah akibat banyak rumah-rumah yang hancur terkena gempa bumi. Di sinyalir bahwa sampai tahun 2017 masih ada warga di wilayah Desa Gilangharjo yang belum mempunyai sertipikat hak milik atas tanah dari hasil pendaftaran tanah di wilayah Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul. Untuk itu perlu dikaji tentang pendaftaran atas tanah terutama setelah terjadinya gempa bumi pada tahun 2006 yang mengakibatkan batas-batas kepemilikan tanah

⁹Mikha Ch Kaunang 2016. *Proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, lex cimen Vol. V/ No 4/April- Jun/2016, hlm 68.

¹⁰ Sherly Feralyn Kamurahan, Bobby Poli & Charles R. Ngangi, 2018, *Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara*, Agri-Sosio Ekonomi U&NSRAT ISSN 1907-4298 Vol. 14 Nomor 1, Januari 2018: 535-554

¹¹ Mikha Ch Kaunang 2016. *Loc.cit.* hlm 69

menjadi tidak jelas. Terjadi persoalan pendaftaran tanah dikarenakan rumah-rumah warga yang dibangun di atas tanah warisan yang belum dilakukan pemecahan terhadap kepemilikan tanah milik warga. Hal ini juga mempengaruhi terhadap jalannya pendaftaran hak atas tanah. Untuk itu perlu dilihat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di wilayah Desa Gilangharjo, terutama setelah kejadian gempa bumi yang terjadi pada tahun 2006, untuk mengetahui kepemilikan hak atas tanah di desa tersebut.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum. Peter Mahmud Marzuki¹² mengemukakan bahwa, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Pada penelitian hukum empiris/sosiologis¹³ hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara nyata dikaitkan dengan variabel sosial lainnya yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dilakukan dengan pendekatan empiris/ sosiologis dengan metode kualitatif untuk melihat berlakunya hukum pendaftaran tanah di

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke empat, Jakarta, Kencana, hlm. 35

¹³ Amirudin & Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm133. Lihat juga Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke empat, Jakarta, Kencana, hlm. 87

desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul. Hal ini untuk merekam data pelaksanaan PTSL. Melalui metode yuridis empiris kualitatif ini diharapkan dapat didiskripsikan proses pelaksanaan PTSL di desa tersebut beserta permasalahan yang terjadi.

B. Jenis Data dan Bahan Penelitian

Jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan sekunder. Bahan hukum yang dikumpulkan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dokumen kontrak, dan perjanjian internasional¹⁴. Bahan hukum primer yang dikumpulkan berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran hak atas tanah pertama kali secara sistematis lengkap di Gilangharjo dan data wawancara dengan aparat desa. Bahan hukum sekunder berupa buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar, internet dan wawancara dengan pejabat dan pegawai Kantor Desa. Bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedi, lesikon atau dokumen non hukum misal statistik, gambar ,demografi dan sebagainya¹⁵.

C. Teknik Pengumpulan Data/Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi dan wawancara karena penulis tidak melihat secara langsung proses pelaksanaan PTSL di Desa Gilangharjo karena sudah dilaksanakan pada tahun 2017. Teknik dokumentasi dan wawancara ini dilakukan untuk melacak bagaimana proses

¹⁴ Muhamad Endro Susilo dkk, *Buku Pedoman Penulisan Hukum*, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm 36

¹⁵ Muhammad Endro Susilo dkk, *ibid.* hlm 36

PTSL yang sudah dilaksanakan beserta permasalahan yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah tersebut.

D. Lokasi Penelitian dan Nara Sumber

Lokasi yang dijadikan ajang penelitian adalah Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul, dengan pertimbangan bahwa desa tersebut telah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis pada tahun 2017. Di samping itu wilayah ini merupakan wilayah yang terkena imbas gempa bumi tahun 2006 dan terjadi persoalan kepemilikan hak atas tanah pada masyarakat desa tersebut. Informan dalam penelitian ini adalah Kepala Desa Gilangharjo dengan nara sumber Bapak Supriyanto SE selaku Kasi Pemerintahan Desa Gilangharjo beserta Sekretaris Desa yang terlibat dalam pelaksanaan PTSL di Desa Gilangharjo. Pemilihan informan dan nara sumber dilakukan dengan teknik purposive dengan pertimbangan bahwa mereka adalah pejabat/pegawai Kantor Desa Gilangharjo yang mengetahui tentang pelaksanaan PTSL di desa tersebut, dan mereka terlibat langsung dalam proses pelaksanaan PTSL. Penelitian dilaksanakan di Kantor Desa untuk melihat bagaimana pelaksanaan PTSL beserta permasalahan-permasalahan yang dihadapi.

E. Teknik Pengolahan Data/Bahan Penelitian dan Analisis Data

Telaah terhadap hasil pengolahan data dilakukan dengan *cross chek* data hasil penelitian dari wawancara subjek penelitian yang satu dengan subjek penelitian lainnya dan *cross chek* data yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi. Setelah itu dianalisis dengan cara mengkritisi, mendukung, atau memberi komentar dengan pisau analisis dari kajian pustaka yang telah

dipaparkan pada bagian terdahulu. Pada akhirnya diambil suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian tentang pelaksanaan PTSL di wilayah yang diteliti.

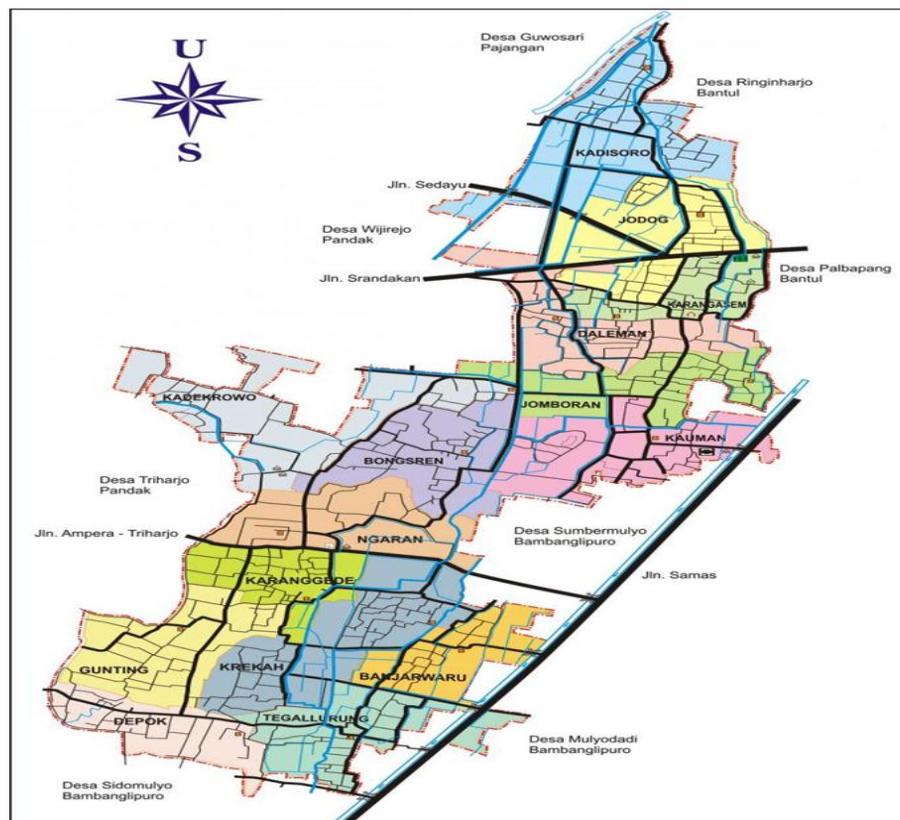
Teknik analisis data menggunakan metode teknik induksi dan deduksi secara bergantian. Hal ini dilakukan untuk memperoleh deskriptif secara lengkap dan jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis di desa yang diteliti..

III. PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Wilayah Desa Gilangharjo

Desa Gilangharjo adalah salah satu desa yang terletak di wilayah Kecamatan Pandak kabupaten Bantul DIY. Desa ini memiliki luas \pm 726 hektare, terdiri dari 15 Dusun dan 91 RT. Kelima belas dusun tersebut diantaranya: Dusun Kadisoro, Dusun Jodog, Dusun Karangasem, Dusun Daleman, Dusun Jomboran, Dusun Kauman, Dusun Kadekrowo, Dusun Bongsren, Dusun Ngaran, Dusun Karanggede, Dusun Gunting, Dusun Depok, Dusun Tegallurung, Dusun Banjarwaru, dan Dusun Krekah. Desa Gilangharjo yang sedang mempersiapkan diri menjadi desa wisata memiliki beraneka potensi pariwisata yang patut disandingkan dengan desa wisata yang lainnya di Kabupaten Bantul. Potensi wisata tersebut di antaranya dari segi kuliner, industri rumah tangga, kerajinan, situs sejarah, seni, budaya dan pemandangan alam pedesaan yang menarik. Potensi seni di Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul, di antaranya: seni lukis, seni topeng, seni batik, seni tari, seni patung, seni karawitan dan seni musik. Desa Gilangharjo berada dikawasan strategis yang merupakan

segitiga emasnya kabupaten Bantul. Desa ini merupakan daerah rawan bencana, karena letaknya berada di Wilayah Kabupaten Bantul bagian selatan yang berdekatan dengan kawasan pesisir samudera Indonesia.¹⁶. Berikut dipaparkan peta lokasi Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul.



Sumber: Monografi Desa Gilangharjo

Mata pencaharian penduduk Desa Gilangharjo ini mempunyai kaitan erat dengan keadaan wilayah Desa Gilangharjo yang sebagian besar terdiri atas lahan pertanian dan perkebunan, lahan tersebut dikelola dan dimanfaatkan sendiri oleh masyarakat desa Gilangharjo sebagai sumber mata pencaharian utama. Mengingat masyarakat desa Gilangharjo memiliki lahan pertanian dan perkebunan yang luas serta memiliki kemampuan sumberdaya Manusia dalam

¹⁶ Monografi Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul

mengelola dan mengolah lahan pertanian serta perkebunan tersebut sebagai sumber mata pencaharian. Hal ini didukung dengan banyaknya masyarakat Desa Gilangharjo yang bermata pencaharian sebagai petani, baik itu buruh tani maupun buruh perkebunan. Mata pencaharian penduduk Desa Gilangharjo dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 1. Pekerjaan/Mata Pencaharian Penduduk Desa Gilangharjo

No	Mata Pencaharian/Pekerjaan	Jumlah
1	PNS	439
2	TNI/POLRI	101
3	Pegawai Swasta	1128
4	Wiraswasta/Pedagang	2239
5	Petani	92
6	Tukang	54
7	Buruh Tani	4430
8	Pensiunan	214
9	Peternak	245
10	Jasa	26
11	Pengrajin	2
12	Pekerja Seni	35
13	Lain-lain (serabutan)	6.088
14	Tidak Bekerja/Pengangguran	1.905

Sumber: Monografi Desa Gilangharjo Semester II 2017

B. Pelaksanaan PTSL Di Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Gilangharjo bertujuan untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah warga desa. Berdasarkan hasil penelitian¹⁷ didapatkan data bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Gilangharjo telah dilaksanakan pada awal tahun 2017. Hak-hak atas tanah yang didaftarkan pada umumnya adalah tanah hak milik yang

¹⁷ Wawancara dan dokumentasi dilakukan pada tanggal 17 Juli 2018 Jam 10.00, tanggal 18 Juli 2018 Jam 10.00 dan tanggal 19 Juli 2018 Jam 10.00 serta 20 Juli 2018 jam 10.00 di Kantor Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul. Wawancara dilakukan dengan Kasi Pemerintahan Desa Gilangharjo dikarenakan pelaksanaan kegiatan administrasi pertanahan menjadi tugas dari Kasi Pemerintahan.

masih terdaftar dalam Letter C sebagai bukti kepemilikan tanah yang berasal dari tanah warisan. Menurut penuturan Kasi Pemerintahan Desa Gilangharjo¹⁸, cara pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis untuk pertama kali yang di percepat di Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul diawali ketika pada akhir tahun 2016 Pemerintah Desa Gilangharjo mengajukan permohonan untuk melakukan sertifikasi tanah secara massal melalui surat permintaan secara tertulis kepada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Bantul Provinsi DIY untuk sertifikasi massal di Desa Gilangharjo. Hal ini dilakukan oleh Pemerintah Desa Gilangharjo dikarenakan masih banyak terdapat tanah-tanah di Desa Gilangharjo yang belum bersertifikat. Setelah mendapatkan kepercayaan dari BPN Kabupaten Bantul untuk mengadakan program percepatan pendaftaran secara sistematis maka Pemerintah Setelah diadakan sosialisasi ke pada masyarakat dimohon mereka segera bersedia menyiapkan persyaratan-persyaratan yang diperlukan guna keperluan pendaftaran atas tanah tersebut. Persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan dalam kegiatan pendaftaran ini seperti: Kartu Keluarga (KK), Kartu Tanda Penduduk (KTP), keterangan waris bagi yang sudah meninggal dunia yang empunya tidak sesuai dengan Letter C maka yang mempunyai hak waris adalah turun darahnya, materai, dan kelengkapan-kelengkapan administrasi untuk pemberkasan lainnya. Sosialisasi ini juga dimaksudkan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat agar tercipta tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Bantul.

¹⁸ Wawancara tanggal 20 Juli 2018 jam 10.00 di Kantor Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul

Pemerintah Desa Gilangharjo membentuk Pokmas (kelompok masyarakat) untuk membantu masyarakat menyiapkan pengukuran tanah sementara untuk penunjukan lokasi, mempersiapkan segala sesuatu yang berhubungan dengan kelengkapan administrasi guna mendaftarkan masyarakat yang akan mensertipikatkan tanahnya. Berkas-berkas kemudian divalidasi dan diverifikasi oleh petugas untuk dilakukan pengecekan. Apabila berkas sudah lengkap kemudian dimintakan tanda tangan Kepala Desa/Pak Lurah. Setelah itu berkas dibawa ke Kantor Kecamatan untuk diajukan tanda tangan Kepala Kecamatan Pandak. Setelah selesai proses penandatanganan oleh Kepala Kecamatan Pandak dan verifikasi data di Kantor kecamatan pandak kemudian berkas dibawa dan diproses di Kantor BPN Bantul untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah.

Hasil penelitian¹⁹ menunjukkan bahwa masyarakat sangat senang karena terbantu dengan biaya yang murah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyatakan bahwa program ini diperuntukkan bagi warga desa yang kurang mampu, masyarakat yang termasuk dalam Program pemerintah Bidang Perumahan sederhana, Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI, dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/ Purnawirawan TNI/POLRI biaya pengurusan proses pendaftaran secara sistematis berasal dari pemerintah.

¹⁹ Wawancara tanggal 20 Juli 2018 jam 10.00 di Kantor Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul

Pelaksanaan PTSL di desa Gilangharjo ini dilakukan sesuai dengan asas-asas pendaftaran atas tanah yang bersifat sederhana dalam arti bahwa pendaftaran tanah ketentuan-ketentuan pokok maupun presedurnya mudah dipahami oleh pihak masyarakat desa yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum bagi warga masyarakat. Asas keterjangkauan, yakni bahwa dalam pendaftaran tanah di Desa Gilangharjo juga memperhatikan pihak-pihak yang memerlukan dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah. Asas kemutakhiran dengan pengumpulan data-data kependudukan yang mutakhir. Adapun jumlah warga yang mengikuti program PTSL dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 2. Jumlah Warga Yang Mendaftarkan Persil Tanah Secara Sistematis

No	Pedukuhan	Jumlah (orang)
1	Tegalurung	160
2	Kauman	106
3	Kadisoro	204
4	Depok	105
5	Karangasem	46
6	Gunting	78
7	Ngaran	84
8	Jomboran	50
9	Banjarwaru	163
10	Karanggede	121
11	Krekah	129
12	Jodog	105
13	Daleman	93

Sumber: Data Dokumen Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul

Tabel 2 memperlihatkan bahwa jumlah warga yang mengikuti program PTS di Desa Dilangharjo berasal dari 13 pedukuhan yang ada di desa tersebut yang tanahnya belum memiliki sertipikat tanah. Warga tersebut sesuai dengan

ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Adapun jumlah persil tanah yang diikutkan dalam program PTSL di Desa Gilangharjo keseluruhan ada 1461 persil yang berasal dari persil-persil tanah yang dimiliki warga yang ada di desa Gilangharjo. Jumlah persil tanah ini dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 3. Persil Tanah Warga Desa Gilangharjo yang Dikutsertakan Dalam Program PTSL Tahun 2017

No	Nama Pedukuhan	Jumlah Persil Tanah
1	Tegal Lurung	159
2	Kauman	102
3	Kadisoro	221
4	Depok	105
5	Karang ngasem	46
6	Gunting	79
7	Ngaran	84
8	Jomboran	48
9	Banjar waru	163
10	Karang Gede	122
11	Krekah	124
12	Jodog	116
13	Daleman	93
	Total	1461

Sumber: Dokumen Penelitian

Instansi yang terlibat dalam proses PTSL di Desa Gilangharjo, selain Pemerintah Desa Gilangharjo sendiri, juga Pemerintah Kecamatan Pandak dan Kantor BPN Kabupaten Bantul. Pemerintah Desa Gilangharjo dan Pemerintah Kecamatan Pandak sebagai instansi yang bertugas untuk validasi dan verifikasi data. Apabila telah dilakukan verifikasi dan validasi serta telah dibuatkan berita

acara kemudian berkas dibawa ke Kantor BPN Kabupaten Bantul untuk dimintakan pembuatan akta sertipikat tanah yang bersangkutan. Pihak BPN Kabupaten Bantul inilah yang berwenang untuk mengeluarkan sertipikat hak milik atas tanah.

C. Hambatan Dalam Pelaksanaan PTSL di Desa Gilangharjo

Pada umumnya secara teknis tidak ditemukan masalah dalam pelaksanaan PTSL di Desa Gilangharjo²⁰. Namun setelah dilacak melalui media internet pada waktu penelitian ini dilakukan ada permasalahan terkait dengan jumlah biaya proses pendaftaran tanah. Ada sebagian warga dari Dusun Kadisoro yang tergabung dalam Forum Masyarakat Peduli Gilangharjo (FMPG) yang mengadakan adanya pungutan liar (Pungli) ke Polres Bantul²¹. FMPG mengadakan Pokmas di dusunnya karena dianggap melakukan pungutan liar dalam pembayaran proses sertipikat tanah secara massal melalui Program PTSL. Besarnya pungutan pada warga masyarakat untuk pengurusan program pensertipikatan tanah dikatakan tiga ratus lima puluh ribu rupiah (Rp. 350.000,-). Sedangkan menurut FMPG berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Tiga Menteri Nomor Nomor 25/SKB/V/2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Dalam SKB tersebut pada diktum ketujuh

²⁰ Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Pemerintahan Desa Gilangharjo tanggal 20 Juli 2018 jam 10.00 di Kantor Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten bantul

²¹ Edy setiawan, Diduga Ada Praktik Pungli Dalam Program Prona di Desa Gilangharjo, Minggu, 03 September 2017, <https://bantul.sorot.co/berita-6082-diduga-ada-praktik-pungli-dalam-program-prona-di-desa-gilangharjo.html>, di unduh pada hari Senin 3 Desember 2018, jam 6.30

Edy setiawan, Diduga Ada Praktik Pungli Dalam Program Prona di Desa Gilangharjo, Minggu, 03 September 2017, <https://bantul.sorot.co/berita-6082-diduga-ada-praktik-pungli-dalam-program-prona-di-desa-gilangharjo.html>, di unduh pada hari Senin 3 Desember 2018, jam 6.30.

disebutkan untuk Jawa Bali pembiayaan sebesar Rp 150 ribu. Pada saat penelitian ini proses aduan tersebut masih ditangani Polres Bantul.

Dari sisi kelembagaan pelaksanaan PTSL tidak ada permasalahan. Sedangkan dari sisi masyarakat, hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan PTSL menurut keterangan Kasi Pemerintahan karena prosesnya cepat harus segera jadi, waktu yang kadangkala kurang. Akan tetapi hal ini bisa diatasi dengan kerja kerasnya kelompok masyarakat yang ada di setiap pedukuhan dibantu pemohon sendiri dan pro aktif dari semua pihak sehingga hambatan dalam poses pelaksanaan pendaftan tanah secara sistimatis di desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul tersebut bisa di lalui dan diatasi. Kadangkala ada kekurangpahaman, kurangnya pengertian terhadap proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam program ini. Namun bisa diatasi dengan bantuan pengurus Pokmas yang berusaha menjembatani permasalahan yang ada dalam masyarakat.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam penulisan artikel ini dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah warga Desa Gilangharjo pada awal tahun 2017. Hak-hak atas tanah yang didaftarkan pada umumnya adalah tanah hak milik yang masih terdaftar dalam Leter C. Secara umum tanah yang didaftarkan adalah tanah waris. Proses diawal dengan sosialisasi program tpada

warga Desa Gilangharjo dan pendaftaran warga yang akan mengikuti program untuk masyarakat tidak mampu yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah. Setelah melakukan pendaftaran, kemudian dibentuk Pokmas-pokmas yang bertugas untuk mengumpulkan syarat-syarat guna pelaksanaan program PTSL. Kemudian diadakan verifikasi dan validasi data dan penandatanganan berkas oleh Kepala Desa dan Kepala Kantor Kecamatan Pandak. Setelah lengkap berkas dibawa ke Kantor BPN Kabupaten Bantul untuk diproses pensertipikatan tanahnya.

2. Hambatan dalam pelaksanaan PTSL di Desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Bantul, terletak pada sisi waktu pelaksanaan yang terlalu cepat sehingga berpengaruh dalam proses kegiatan persiapan berkas-berkas yang dikumpulkan warga yang terburu-buru. Hal ini disiasati dengan kerja kerasnya Pokmas yang ada di setiap pedukuhan dibantu pemohon sendiri dan pro aktif dari semua pihak sehingga hambatan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di desa Gilangharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul tersebut bisa diatasi. Hambatan dari sisi masyarakat, awalnya masih ada masyarakat yang kurang mengerti dan kurang faham terhadap proses pelaksanaan program pensertipikatan tanah secara massal melalui program PTSL. Namun demikian secara perlahan diberikan pemahaman oleh pengurus Pokmas dan aparat Desa Gilangharjo, sehingga masalah ini bisa teratasi.

B. Saran

Berdasarkan temuan dalam penelitian dan pembahasan dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Mengingat pentingnya sertipikat kepemilikan hak atas tanah diharapkan warga yang memiliki tanah akan tetapi belum mempunyai sertipikat agar segera mengurus dan mendaftarkan hak atas tanahnya;
2. Warga yang belum mengurus sertipikat hak atas tanah akibat dari adanya pembagian warisan diharapkan segera mengurusnya supaya tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

AP Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, CV Mandar Maju.

Amirudin & Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada

Anita Kolopaking, 2013, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Bandung, PT Alumni

Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta; Sinar Grafika

Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, djambatan,

Daliyo dkk, 1989, *Hukum Agraria 1 Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta:PT Prenhalindo

Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: CV Rajawali

Muhamad Endro Susilo dkk, 2007, *Buku Pedoman Penulisan Hukum*, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke empat, Jakarta: Kencana

Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press

Soedjono, Abdurrahman, 2008, *Prosedur Pendaftaran Tanah hak Milik, Hak sewa Guna, Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah* Cetakan Kelima; Jakarta: Prenada Media Group

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2015 tentang PRONA

Permendagri No. 84 Tahun 2015 tentang Sususnan Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 2 tahun 1978 tentang Biaya Pendafran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap.

Kamus:

Pusat Bahasa Indonesia, 2015, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ke IV, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama

Jurnal:

AnaSilviana,2012, "Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah". *Pandeca*. Vol 7 No 1

Asep Hidayat, dan Engkus Hasna Afra, 2018, "Implementasi Kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandung," Jurnal: *Pembangunan Sosial*, Volume 1 Nomer 1.

Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnun, 2017, "Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat, fakulltas Hukum universitas Mataram Jurnal: *Ius kajian hukum dan keadilan*, Vol 5 No 2

Hadi Arnowo, 2019, "Pola Pemberdayaan Masyarakat Pasca Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *MONOS Jurnal: Inovasi Aparatur*, Vol. 1. No.1.

Mikha Ch Kaunang, 2016, "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Jurnal: *Lex Crimen* Vol.5 .No 4

Meta Djohan Oe, 2015, "Tugas dan Fungsi BPN dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Pranata Hukum*, Vol.10. No.1.

Pupi Eva Rahma Wahyuningsi, Ana Silviana dan Herni Widanarti, 2012, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepilikan Sertipikat Hak Atas tanah bagi Pemilik Tanah (Studi di Desa Kalicilik Kabupaten Demak)", Jurnal: *Diponegoro Law Review*, Vol. 1 Nomor 4

Rakhmat Wiwin Hisbulah, Farida Pattinggi, Zulkifli Aspan, 2018, 'Asas Publisitas Pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik', *Jurnal: Madani Legal Reviw*, vol 3 Nomor 1

Sherly Elita Rahmi, 2010, 'Eksistensi Hak Pengelolaan Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Di Indonesia', *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.10, No.3

Serly Feralyn Kamurahan, Bobby Poli & Charles R. Ngangi, 2018, 'Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara', *Jurnal Agri-SosioEkonomi UNSRAT*, vol 14, No 1

Tesis:

Siti Prihatin Yulianti, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan (Studi di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat), Tesis, Semarang, UNDIP 2008

Website

Bambang Jayadi, Mengenal Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap PTSL, Selasa 6 Februari 2018, <http://www.memoonline.co.id/read/588/20180206/213455/mengenal-program-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap--ptsl/Bekasi>, diunduh pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2018 pada jam 16.30

Bambang-Aerobinang, Situs Selo Gilang Bantul Yogyakarta, 12 May 2018, <https://www.aroengbinang.com/2018/05/situs-selo-gilang-bantul-yogyakarta.htm>, diunduh pada hari Jum'at tanggal 9 November 2018 pada jam 16.30

Edy-Setyawan, Diduga Ada Praktik Pungli Dalam Program Prona di Desa Gilangharjo, Minggu, 03 September 2017, <http://bantul.sorot.co/berita-6082-diduga-ada-praktik-pungli-dalam-program-prona-di-desa-gilangharjo.html>, diakses pada tanggal 3 Desember 2018 pada pukul 6.30

