

**STUDI TENTANG DASAR HUKUM PELAKSANAAN  
SERTIPIKASI MASSAL SWADAYA (SMS) DI DESA TLOGOADI  
KECAMATAN MLATI KABUPATEN SLEMAN**

Skripsi  
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



**OLEH :**

**SUBHAN**  
**NIM. 02111933**  
**Manajemen Pertanahan**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2006**

## INTISARI

Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional telah mengusahakan peningkatan pelayanan dibidang pertanahan dalam rangka mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia. Usaha yang dilakukan salah satunya dengan memberikan kemudahan dalam pelayanan pensertipikatan tanah. Untuk itulah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menyelenggarakan kegiatan sertipikasi massal swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman pada tahun 2005. Oleh karena itu Penulis memberikan judul penelitian yaitu "Studi tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Sertipikasi Massal Swadaya (SMS) di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Tujuan dari penelitian ini adalah ingin mengetahui dasar hukum yang mendasari pelaksanaan sertipikasi massal swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman. Dengan penelitian ini diharapkan menambah wawasan serta pengetahuan penulis dalam rangka pelaksanaan tugas di kemudian hari.

Metode yang digunakan oleh Penulis merupakan metode deskriptif. Dengan metode deskriptif ini akan menggambarkan tentang kejadian atau fenomena terhadap pertimbangan yuridis yang mendasari pelaksanaan sertipikasi massal swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati pada tahun 2005. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dengan cara wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah serta staf sub seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang menangani langsung kegiatan sertipikasi massal swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman.

Hasil penelitian diperoleh bahwa pelaksanaan sertipikasi massal swadaya didasarkan pada beberapa aturan sebagai pelaksanaannya, jadi tidak hanya didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal ini tercermin bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terjadi penggabungan, yaitu pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis dan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	lii
INTISARI .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR LAMPIRAN .....	vi
DAFTAR TABEL .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN...</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	15
C. Anggapan dasar.....	18
D. Batasan Operasional.....	20
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>22</b>
A. Jenis Metode Penelitian.....	22
B. Metode Pendekatan Penelitian.....	22
C. Lokasi Penelitian.....	23

	D. Jumlah Peserta.....	23
	E. Jadwal Kegiatan.....	23
	F. Jenis dan Sumber Data.....	23
	G. Teknik Pengumpulan Data.....	25
	H. Teknik Analisis Data.....	26
<b>BAB</b>	<b>IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....</b>	<b>27</b>
	A. Letak Geografis dan Administrasi Wilayah.....	27
	B. Penduduk,.....	28
	C. Penggunaan Tanah.....	31
<b>BAB</b>	<b>V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>33</b>
	A. Dasar Penetapan Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Sebagai lokasi pelaksanaan SMS.....	33
	B. Dasar Penunjukan Pihak Ketiga dalam rangka Pengumpulan Data Fisik.....	40
	C. Dasar Penetapan Biaya.....	42
	D. Dasar Pelaksanaan SMS.....	45
	1. Permohonan masyarakat.....	45
	2. Penunjukan Satgas .....	46
	3. Penyuluhan.....	48
	4. Pelaksanaan Lapang.....	49
	5. Pengumuman dan Pengesahan.....	54
	6. Penyelesaian Sertipikat.....	55
	7. Penyerahan Sertipikat.....	55

BAB VI PENUTUP.....	57
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Dalam melaksanakan pembangunan, tanah memegang peranan strategis dalam upaya mencapai tujuan nasional, yaitu sebagai sumber daya alam atau sumber daya produksi dan juga sebagai ruang bangunan. Oleh karena itu harus disyukuri dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan dipelihara dengan sebaik-baiknya agar kelestarian tetap terjaga.

Untuk melaksanakan pembangunan nasional tanah merupakan unsur yang penting :

Bahwa tanah sebagai salah satu unsur penting dari pada kemakmuran Indonesia, dalam penguasaan dan penggunaannya harus dapat memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan materiil dan sprituil kepada rakyat Indonesia secara adil dan merata lestari dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia (Departemen Dalam Negeri, 1984 : 303).

Mengingat pentingnya tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini hanya mengatur hal-hal pokok saja, sedangkan untuk pelaksanaannya dikeluarkan peraturan perundangan.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang diberi wewenang untuk mengelola dan mengembangkan administrasi

pertanahan, berusaha dengan sungguh-sungguh dan secara terus menerus untuk memberikan pelayanan kepada seluruh lapisan masyarakat. Usaha yang dilakukan salah satunya dengan peningkatan pelayanan dalam pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dipunyai masyarakat.

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, maka Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut tertuang dalam pasal 19 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, Perpetaan, dan Pembukuan Tanah
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai realisasi dari pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomot 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaanya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan melalui dua pendekatan, yaitu

pendaftaran tanah secara Sistematis dan pendaftaran tanah tanah secara Sporadik.

Pendaftaran tanah secara Sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka waktu panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara Sistematis, pendaftarannya dilaksanakan secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara Sporadik dilaksanakan atas permintaan yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan : Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan kenyataannya masih saja ditemui persepsi masyarakat yang menganggap bahwa untuk mengurus permohonan sertipikat hak atas tanah masih dirasakan sangat sulit, waktu yang lama dan memerlukan biaya yang mahal. Lebih dari itu dijelaskan oleh Sudjito (1987:5) bahwa :

Kenyataan ini menunjukkan bahwa ketidاكلancaran penyelenggaraan pendaftaran tanah ini sebenarnya bukan soal biaya saja, banyak faktor-faktor yang berpengaruh seperti proses pendaftaran tanah oleh masyarakat dipandang berbelit-belit, kurang terampilnya aparat pelaksana dan sebagainya.



Disamping itu juga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara Sporadik yang pelaksanaannya dilaksanakan secara perorangan atau massal swadaya belum ada payung hukum yang mengatur secara khusus tentang pelaksanaannya, hanya saja sekarang ini masih mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Di Desa Tlogoadi pernah dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, tetapi tidak dilaksanakan dalam satu wilayah dusun tetapi secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan. Pada Tahun 2005 ada inisiatif dari warga masyarakat yang menginginkan ada suatu proyek yang biayanya murah, jangka waktu penyelesaiannya relatif cepat, prosedurnya tidak berbelit-belit dan masyarakat tidak mendaftarkan diri atau datang ke kantor Pertanahan, melainkan adanya suatu sistem jemput bola oleh pihak kantor pertanahan, maka dari itu Kantor Partanahan Kabupaten Sleman bekerjasama dengan pihak aparat Desa melaksanakan pensertipikatan tanah secara massal swadaya. Pensertipikatan tersebut dilaksanakan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor 200/17/KPTS/BPN/2005 tentang Penunjukan para pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk bertugas sebagai anggota sekretariat dan pelaksana kegiatan pensertipikatan Tanah Massal Swadaya.

Hal ini sesuai dengan surat permohonan Pengurus Kelompok Kerja Masyarakat Dusun Cebongan Kidul, Desa Tlogoadi Nomor 011/Pokmas/CK/XII/2005 tanggal 12 Desember 2005 perihal Permohonan Sertipikat Massal. Sertifikasi massal swadaya adalah kegiatan untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dilaksanakan oleh kantor Pertanahan serta pembiayaan sepenuhnya dibebankan kepada peserta atau masyarakat yang ikut sertifikasi secara massal swadaya.

Pelaksanaan Sertifikasi Massal Swadaya ini juga tidak murni pendaftaran tanah pertamakali secara Sistematis dan tidak murni pendaftaran tanah pertamakali secara Sporadik, jadi ada penggabungan dari ke 2 sistem pendaftaran tanah tersebut.

Beritik tolak dari uraian di atas, maka Penulis tertarik mengadakan penelitian sebagai skripsi dengan judul : STUDI TENTANG DASAR HUKUM PELAKSANAAN SERTIFIKASI MASSAL SWADAYA (SMS) DI DESA TLOGOADI KECAMATAN MLATI KABUPATEN SLEMAN.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas Penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

**“Apakah Dasar Hukum Pelaksanaan Sertifikasi Massal Swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman”**

### **C. Pembatasan Masalah**

Agar penelitian ini dapat lebih terarah, maka Penulis memberikan batasan masalah mengenai judul sebagai berikut :

Dasar Hukum pelaksanaan Sertipikasi Massal Swadaya ini adalah Dasar Penentuan Lokasi Sertipikasi Massal Swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati, Penunjukan Pihak Ketiga dalam rangka pengumpulan Data Fisik, Penetapan Biaya dan Tahapan pelaksanaan Sertipikasi Massal Swadaya.

### **D. Tujuan dan Kegunaan penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Ingin mengetahui ketentuan hukum yang mendasari pelaksanaan sertipikasi massal swadaya di desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna :

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan mengenai sertipikasi massal swadaya.
- b. Untuk dapat memberikan masukan dan evaluasi kepada instansi terkait sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam rangka pengambilan kebijaksanaan pertanahan yang berhubungan dengan pelaksanaan sertipikasi massal swadaya.

c. Untuk menambah pengetahuan bidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah sebagai bekal melaksanakan tugas dikemudian hari.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka pada bab penutup ini dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Jenis kegiatan dalam Sertifikasi Massal Swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman yang berdasarkan pendaftaran tanah sistematis sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pasal 46 sampai dengan pasal 72 mencakup : Penetapan Lokasi sampai dengan Penyerahan hasil kegiatan, sedangkan yang berdasarkan pendaftaran tanah sporadik mulai dari pasal 73 sampai dengan pasal 93 mencakup : Permohonan dari masyarakat sampai dengan Penerbitan Sertipikat.
2. Dasar hukum yang digunakan dalam pelaksanaan Sertifikasi Massal Swadaya di Desa Tlogoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman, meliputi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1992 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional dan beberapa kebijakan-kebijakan lainnya

yang dikeluarkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

## **B. Saran**

1. Dalam sertipikasi massal swadaya ini misalnya, biaya dan peran serta masyarakat sangat dominan sehingga perlu ditangani secara lebih serius oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Mengingat dalam pelaksanaannya, mencakup kegiatan-kegiatan yang bersifat pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik dan belum memiliki payung hukum pelaksanaan yang dapat dipertanggungjawabkan, maka perlu dikaji kembali sertipikasi massal swadaya dan dilengkapi dengan payung hukum/dasar hukum dimaksud.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (1998), *prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Bahtiar Effendy (1993), *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung Alumni.
- Boedi Harsono (1992), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta; Djambatan.
- \_\_\_\_\_, (1997), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta; Djambatan.
- Departemen Dalam Negeri, (1984), *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*, Bagian II Jakarta.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi (1995), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta; LP3ES.
- Moleong, Lexy J. (1999). *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nawawi, Hadari, (1991) *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Nawawi, Hadari. (1998), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, yogyakarta, Gadjah Mada University Pers.
- Parlindungan,A.P (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- Perangin, Efendi, (1990), *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta, CV. Rajawali
- Perangin Effendi (1991), *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali.
- Sudjito. (1987), *Prona Pensertipikatan Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Liberty Yogyakarta..
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996) *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.

## **PERATURAN-PERATURAN**

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang *Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang *Surveyor Berlisensi*

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1998 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Surveyor Berlisensi*

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1416 tanggal 3 Juli 1996 perihal *Edaran Pelaksanaan Kegiatan Prona, Proda, Prona Swadaya*

Petunjuk Teknik Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, *Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah*.