

**PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH
DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan*



Disusun Oleh :

SITTI HAWA NOERHAJATI KELIKY

NIM : 9761281

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. perkembangan masalah pertanahan semakin lama semakin kompleks dan meningkat oleh karena itu jaminan kepastian hukum akan meningkat jika tanah yang sudah dikuasainya telah didaftarkan di kantor pertanahan dengan memperoleh tanda bukti hak yaitu sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 33 tahun 1984 tanggal 9 Mei 1984, UUPA diberlakukan di provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sejak tanggal 1 April 1984, sedangkan pelaksanaannya di atur dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 66 tahun 1984 pada tanggal 24 September 1984. Setelah berlakunya UUPA di provinsi DIY, diharapkan masyarakat yang memiliki tanah segera mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan yang ada sehingga hasil akhirnya yaitu sertipikat dapat merupakan pembuktian yang kuat bagi individu yang bersangkutan tersebut.

Masalah yang kami hadapi dalam penulisan ini adalah bagaimana pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta serta kendala-kendala yang di hadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas penyusun tertarik untuk mengetahui pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Metode penelitian yang digunakan adalah secara deskriptif yaitu dengan teknik analisis tabulasi dimana data yang telah terkumpul disusun dan diklasifikasikan dalam bentuk tabel. Tabel tersebut dianalisis dan diinterpretasikan secara deskriptif dan juga teknik komparatif yaitu membandingkan jumlah penerbitan sertipikat yang diterbitkan dari tahun ketahun.

Hasil yang diperoleh dari analisis data tersebut adalah :

1. Jumlah sertipikat yang diterbitkan sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 1999 mengalami penurunan sebesar 22,14 persen dan 27,52 persen sedangkan jumlah sertipikat yang terbit pada tahun 2000 mengalami kenaikan sebesar 60,76 persen.
2. Sedangkan kendala-kendala yang dihadapi adalah masih kurangnya sumber daya manusia, sarana dan prasarana penunjang.

Untuk lebih meningkatkan minat masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya maka perlu adanya sikap profesionalisme aparat pelaksana .

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Permasalahan	5
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Tinjauan Pustaka.....	8

BAB III METODE PENELITIAN	20
A. Metode Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian	20
C. Populasi Penelitian	20
D. Jenis dan Sumber Data	21
E. Teknik Pengumpulan Data	22
F. Teknik Analisis Data	22
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	24
A. Keadaan Fisik Wilayah Kabupaten Sleman.....	24
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	27
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	32
A. Penyajian Data	32
B. Analisa Data.....	42
BAB VI PENUTUP.....	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan unsur kebutuhan vital manusia dan makhluk hidup pada umumnya, sehingga memiliki peranan penting dalam proses kehidupan. Oleh karena itu, pengelolaannya harus diatur secara cermat dan tepat, karena secara fisik tanah adalah tempat mencari nafkah, tempat mendirikan rumah dan gedung-gedung serta tempat berdirinya sarana kebutuhan pokok lainnya. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan, berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkret diperlukan terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dengan mudah akan dapat membuktikan hak atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya, dan mereka yang memerlukan keterangan atau para pihak yang berkepentingan.

Untuk memberikan pelayanan prima kepada masyarakat bukanlah hal yang mudah dilakukan. Masyarakat sering menganggap birokrasi pemerintah kurang tanggap terhadap apa yang diinginkan masyarakat, terutama dalam meningkatkan pelayanan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Sebaliknya pemerintah menganggap masyarakat kurang memanfaatkan pelayanan yang disediakan oleh

memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat (umum), maka Kantor Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara (MENPAN) telah mengeluarkan pedoman tata laksana pelayanan umum, yaitu keputusan Menpan No. 81/1983. Pedoman tersebut merupakan acuan umum bagi instansi pemerintah di Pusat dan Daerah, termasuk Badan Usaha Milik Negara/Daerah dalam mengatur tata laksana pelayanan umum (masyarakat) dilingkungan instansinya masing – masing.

Dalam pedoman MENPAN tersebut dijelaskan bahwa pelayanan umum harus diatur dalam suatu tata laksana yang mengandung unsur – unsur (sendi – sendi) :

1. Kesederhanaan dalam arti prosedur/tata cara pelayanan umum diselenggarakan secara mudah, lancar, cepat, tidak berbelit – belit, mudah dipahami, mudah dilaksanakan.
2. Kejelasan dan kepastian dalam arti adanya kejelasan dan kepastian mengenai :
 - a. Prosedur/tatacara pelayanan umum ;
 - b. Persyaratan pelayanan umum, baik teknis maupun administrasi ;
 - c. Unit kerja dan atau pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan umum ;
 - d. Hak dan kewajiban bagi pemberi maupun penerima pelayanan umum berdasarkan bukti–bukti penerimaan permohonan/kelengkapannya, sebagai alat untuk memastikan pemrosesan pelayanan umum ;

3. Keamanan dalam arti proses dan hasil pelayanan umum dapat memberikan keamanan dan kenyamanan serta memberikan kepastian hukum.
4. Keterbukaan, dalam arti prosedur/tata cara, persyaratan, satuan kerja/pejabat penanggung jawab pemberi pelayanan umum, waktu penyelesaian dan rincian biaya/tarif dan hal – hal lain yang berkaitan dengan proses pelayanan umum wajib di informasikan secara terbuka agar mudah diketahui dan dipahami oleh masyarakat, baik diminta maupun tidak diminta.
5. Efisiensi dalam arti :
 - a. Persyaratan pelayanan umum hanya dibatasi pada hal – hal yang berkaitan langsung dengan pencapaian sasaran pelayanan dengan tetap memperhatikan keterpaduan antara persyaratan dengan produk pelayanan umum yang diberikan.
 - b. Dicegah adanya pengulangan pemenuhan kelengkapan persyaratan, dalam hal proses pelayanannya mempersyaratkan kelengkapan persyaratan dari satuan kerja/instansi pemerintah lain yang terkait.
6. Ekonomis dalam arti pengenaan biaya pelayanan umum harus ditetapkan secara wajar dengan memperhatikan :
 - a. Nilai barang dan atau jasa pelayanan umum dan tidak menuntut biaya tinggi diluar kewajaran ;
 - b. Kondisi dan kemampuan masyarakat untuk membayar secara umum;
 - c. Ketentuan perundang - undangan yang berlaku.

7. Keadilan yang merata dalam arti cakupan/jangkauan pelayanan umum harus diusahakan seluas mungkin dengan distribusi yang merata dan diperlakukan secara adil.
8. Ketepatan waktu, dalam arti pelaksanaan pelayanan umum dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang telah ditentukan.

Dalam pelaksanaannya bentuk dan cara-cara dalam meningkatkan/mendorong minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya lebih disempurnakan lagi, misalnya melalui peningkatan efisiensi dan kualitas masyarakat dibidang pertanahan sesuai dengan Instruksi MNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998. Instruksi ini memuat Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Pelayanan Masyarakat yang komprehensif dan memberi kepastian mengenai tempat, kepastian waktu pelayanan, kepastian waktu penyelesaian pelayanan dan biaya pelayanan. Kesemuanya mencerminkan keterbukaan, kesederhanaan, kepastian, keadilan, keamanan dan kenyamanan dalam pelaksanaan semua jenis pelayanan kepada masyarakat.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berupaya untuk dapat melaksanakan Instruksi MNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1998 mengenai Peningkatan Efisiensi Dan Kualitas Pelayanan Masyarakat Di Bidang Pertanahan dalam hal ini dengan Instruksi MNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1998 dapat memberi kepastian mengenai pelayanan, akan tetapi dalam pelaksanaan pelayanan pensertipikatan tanah belum dapat diselesaikan dalam waktu yang telah

undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa :

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

Lebih lanjut dalam ayat (2) disebutkan bahwa pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan 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 UUPA, maka dikeluarkan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dari uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengajukan penelitian dengan judul :

“PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN, PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”.

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah penyusun sampaikan pada latar belakang

pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Sleman, penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ?
2. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah ?

C. Pembatasan Masalah

Pelaksanaan pensertipikatan tanah dimaksud hanya untuk proses permohonan hak milik yang subyeknya adalah perorangan dan obyeknya adalah tanah negara.

Perorangan artinya pemohon yang datang dikantor pertanahan (rutin). Tanah negara yaitu tanah yang belum dilekati oleh hak atas tanah .

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian yang akan dilakukan nanti adalah :

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.
- b. Untuk memberikan informasi atau acuan bagi penelitian selanjutnya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan yang penulis uraikan terdahulu maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Jumlah permohonan yang masuk dari tahun 1997 sampai dengan 1999 tidak mengalami peningkatan tetapi setelah tahun 2000 terjadi peningkatan yang cukup tinggi yaitu 60,76 persen.
2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah kurangnya sumber daya manusia yang melayani pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sehingga dalam pelayanannya kepada masyarakat masih dirasakan belum sesuai dengan yang diinginkan dan beberapa masalah yang ada seperti sistem birokrasi yang berbelit-belit dalam hal pengurusan sertipikat.

B. Saran

1. Untuk lebih meningkatkan kelancaran pelaksanaan tugas dibidang pertanahan dalam menyelesaikan proses pensertipikatan tanah di Kabupaten Sleman, maka perlu ditingkatkan penyuluhan dan pemberian informasi kepada masyarakat, agar syarat-syarat yang diperlukan dalam proses pensertipikatan tanah dapat dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan alangkah

2. Meningkatkan kualitas pegawai melalui pendidikan dan pelatihan di bidang pertanahan, sehingga nantinya mampu menjawab dan mengatasi setiap tantangan dan kendala yang akan timbul pada saat ini dan masa yang akan datang.
3. Volume pekerjaan perlu disesuaikan dengan kesiapan dan kemampuan pegawai, serta penambahan sarana dan prasarana kantor yang dirasa masih kurang memadai guna menunjang pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
4. Peraturan yang ada dilaksanakan secara sungguh-sungguh dengan penuh tanggung jawab secara moral sehingga meringankan masyarakat/pemohon.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, Bachtiar (1993), *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung; Alumni.
- Harsono, Boedi (1992), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta; Djambatan.
- Harsono, Boedi (1997), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Agraria Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta; Djambatan.
- Parlindungan, AP (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung; Mandar Maju.
- Perangin Effendi (1987), *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Edisi 1 (Satu Cetakan 1, Jakarta; Rajawali.
- Perangin Effendi (1990), *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta; Rajawali
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Sutopo (1999), *Pelayanan Prima*, Cetakan I, Jakarta: Lembaga Administrasi Negara (LAN)
- Suharsimi Arikunto (1997), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, Jakarta, Rineka Cipta.

DOKUMEN

- a. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- d. Instruksi Menteri Negara Agraria/KBPNN No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi Dan Kualitas Pelayanan Masyarakat Di Bidang Pertanahan.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian hak Atas Tanah Negara
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah