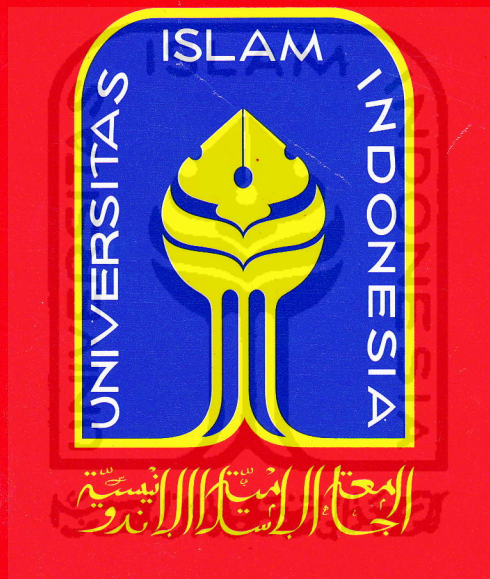


**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
PASCA ERUPSI MERAPI DI KABUPATEN SLEMAN”**

SKRIPSI



Oleh :

YUNI KURNIA INDRAWATI

No. Mahasiswa : 08.410.042
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA**

2012

**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
PASCA ERUPSI MERAPI DI KABUPATEN SLEMAN”**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**

Oleh :

YUNI KURNIA INDRAWATI

No. Mahasiswa : 08.410.042
Program Studi : Ilmu Hukum

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

YOGYAKARTA

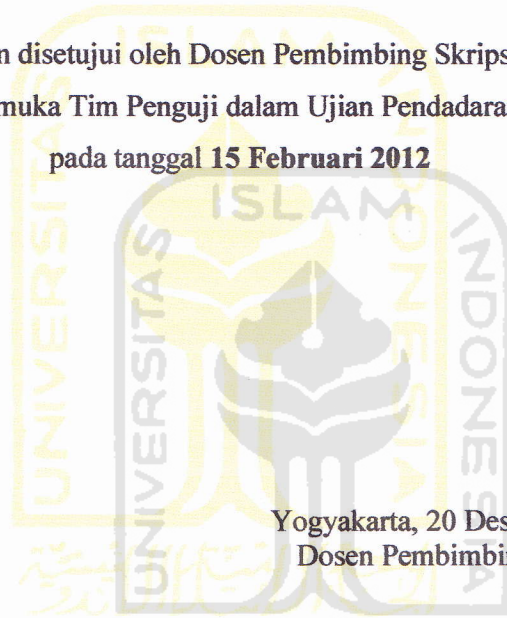
2012

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
PASCA ERUPSI MERAPI DI KABUPATEN SLEMAN”**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 15 Februari 2012



Yogyakarta, 20 Desember 2011
Dosen Pembimbing Skripsi

(Masyhud Asyhari, SH., M.Kn.)

SKRIPSI

**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
PASCA ERUPSI MERAPI DI KABUPATEN SLEMAN”**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal **15 Februari 2012** dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 15 Februari 2012

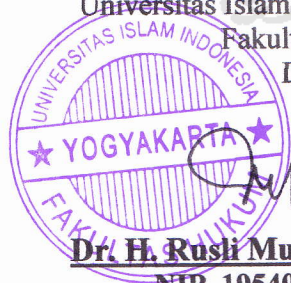
Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Masyhud Asyhari, SH., M.Kn.
2. Anggota : Dr. Winahyu Erwiningsih, SH. M.Hum. Not.
3. Anggota : E. Zainal Abidin, SH., MS. MPA.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : YUNI KURNIA INDRAWATI
No. Mhs : 08.410.042

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

**"PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI
DI KABUPATEN SLEMAN"**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : _____
Yang membuat Pernyataan

Meterai Cukup

Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.

MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO

**LIFE IS BEAUTIFUL, SO KEEP SMILE AND ALWAYS
STRUGGLE FOR EVERYTHING**



HALAMAN PERSEMBAHAN

**SKRIPSI INI KU PERSEMBAHKAN UNTUK BAPAK IBUK KU
TERSAYANG DAN KAKAK KU TERCINTA**

**BAPAK H. MUDJINARHADI, IBU Hj. SUMIYARTINAH DAN
MAS DIDIK KURNIAWAN HADI**

THANKS A LOT FOR EVERYTHING. .

THANKS FOR SUPPORT

THANKS FOR YOUR PRAYER

**THE MOST PRECIOUS IN MY LIFE IS MY MOTHER, MY
FATHER, AND MY BROTHER**

LOVE YOU ALL ^^

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji dan syukur hanya penulis panjatkan teruntuk Allah SWT, dzat satu-satunya yang patut dipuji atas segala anugrah, kemudahan, kebahagiaan, dan keajaiban yang telah diberikan selama ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI KABUPATEN SLEMAN “**.

Tugas Akhir ini disusun bukan hanya semata-mata untuk memenuhi syarat mendapatkan derajat Strata-1 Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia, namun dalam perjalanan ini penulis mendapatkan pelajaran yang luar biasa bahwa Allah SWT sang Khaliq tidak pernah tidur, dan Allah selalu menjaga hamba-Nya dengan member kesulitan dan kemudahan. Kesulitan agar kita selalu bersabar dan berjuang serta kemudahan agar kita selalu bersyukur, sehingga hamba-Nya selalu mendekatkan diri pada penciptanya.

Sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa, tentunya skripsi ini bukanlah apa-apa. Ketika melihat kembali lembaran-lembaran yang terdiri dari 4 (empat) bab ini, maka selalu ada keinginan untuk memperbaiki serta merevisinya. Akan tetapi berangkat dari semua keterbatasan itulah penulis mencoba belajar dan terus belajar menjadi yang terbaik.

Lahirnya karya sederhana ini tentu tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, khususnya keluarga serta orang-orang terdekat penulis yang sangat luar biasa, sehingga karya ini dapat terselesaikan sesuai target dan hasil yang maksimal.

Oleh karena itu ucapan dan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Edy Suandi Hamid, M.Ec, Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Rusli Muhammad, SH, MH, Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Mahsyud Asyhari, SH. M. Kn

Tanpa Bapak, saya yakin Skripsi saya tidak Mungkin Selesai. Terimakasih yang setulus-tulusnya atas Perhatian Bapak pada skripsi saya. Anda adalah Dosen Pembimbing terbaik dan terpandai yang pernah saya temui.

4. Ibu Winahyu Erwiningsih SH, M.Hum & Bapak Zainal Abidin, SH

Terimakasih pada Ibu dan Bapak selaku dosen Penguji saya, sehingga saya bisa memperoleh kelulusan dengan nilai yang maksimal. ☺

5. Seluruh dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah berkenan member dan membagi wawasan, ilmu pengetahuan, dan segenap pengalamannya kepada penulis.
6. Ibuk ku Hj. Sumiyartinah

Bersinar kau bagai cahaya, yang selalu beri ku penerangan. Selembut sutera kasihmu kan slalu ku rasa dalam suka dan duka. Kau lah Ibu ku. Cinta kasih Ku, Terimakasih ku, tak kan pernah terhenti. Kau bagai Matahari yang slalu bersinar. Sinari Hidup ku dengan kehangatanmu. Bagaikan embun kau sejujukan hati ini dengan kasih sayangmu. Betapa kau sangat berarti. Dan bagi ku kau tak kan pernah terganti.

7. Bapak ku H. Mudjinarhadi

Orang yang selalu melemparkan kritik, hakikatnya ialah sebuah nasihat yang termahal agar bisa memperbaiki diri ini. .Terimakasih Bapak. . Karenamu aku belajar bagaimana menjadi pribadi yang hebat seperti engkau. . Engkau mendidik tanpa kemanjaan, aku percaya; semuanya hanya untuk aku belajar agar pandai hidup mandiri dan untuk kehidupan ku kelak. .Terimakasih Bapak. Bapak ku paling Ganteng. .Bapak yang selalu mengajarkan tentang Agama , mengajarkan Indahnyanya dan hangatnya arti keluarga. .Terimakasih untuk keringatmu selama ini Bapak. .^^

8. Kakak ku paling tampan sedunia persilatan Didik Kurniawan Hadi

Mas Didik bisa dijadikan Kakak, Sahabat, bahkan musuh dalam kehidupan ku. .Salut buat kamu mas. .Kamu telah berhasil memberikan contoh yang baik pada adik mu yang unyu ini.hehehe. .Am proud of You my Brother. .Thanks for your advice, ,thanks for all.

9. Seluruh keluarga besar H. Hadi Wikarto : Pakdhe Samsuhadi (alm), Om Hadi Suyanto & Bu Nur, Mbak Marmiyati dan om Ernowo Hendarto, Om Hadi Prawoto & Mbak Tutik, Mas Badarudin Hadi Priyanto & Mbak Evi Herawati, Mbak Titik Haryati & Mas Gadi, Bulek ku Winanti Handayani (alm), Om Sigit Hadi Pranowo & Mbak Windri Wigani. Saudara-saudara sepupu ku : Mbak Nanik, Mas Bambang Marsono, Mas Nugroho, Mbak Dahyang, Feri, Dian, Mbak Fifit, Mas Ardian, Ayu, Lia, Dila, Asrof, Alfian, Novita, Dio, Diba, Danis, Akbar. Keponakan-keponakan ku : Bima, Ajeng, Ega, Jihan, dan Ataya. Keluarga Besar Padmo Wiyarjo : Pakdhe Zamzuri & Budhe Tutik, Budhe Wantin, Bulek Sri & Om Supri, Om Zunardi & Mbak Tatik, Mbak Iwin & Mas Fatkul, Mas Yadi, Om Harmaji & Mbak Indah. Saudara-saudara Sepupu ku : Mas Anto & Mbak Erna, Mbak

Thiwuk, Mbak Sulis & Mas Ndoko, Mbak Yayik & Mas Darmadi, Mas Yoyok, Mas Wahyu, Dimas, Wulan, Dian, Wawan, Watik, Ichang, Cha-Cha. Keponakan-keponakan ku: Nia, Galuh, Intan, Ningrum, Yasin, yang telah memberikan dukungan selama ini pada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir penulis.

10. Sahabat ku Regina Astha Putri

Heiii helo???Mbel. jangan galau-galau mulu ye. fokus bwt skripsi donk sayang. cowok mah besop datang sendiri.haha. terimakasih ya sayang. Kamu yang slalu hadir saat aku galau. Semua orang pasti membutuhkan sahabat sejati, namun tidak semua orang berhasil mendapatkannya. Banyak pula orang yang telah menikmati indahny persahabatan, namun ada juga yang begitu hancur karena dikhianati sahabatnya”. Tapi si Reginol ini benar2 sahabat jampemete Kentel ku. hahaha. terimakasih sayang. . ☺

11. Sahabat songong ku Syldha Ichsania (Icon)

Anak betawi songong yang ngomongnye sok-sokan pakai lo gue lo gue.ecape deh.hahaha. .oia, bsk pasti kamu ketemu sama cowok yang bisa cuek mampus dan bisa lo pajang sebates bwt status doank.hahaha. .makasih ye mpok. .sahabat yang slalu ada, dan slalu menelpon ku melebihi pacar ku sendiri, sahabat yang slalu mengangkat telepon kurang dari dua detik. .hahaha.terimakasih nduk.terimakasih sayang. ☺

12. Sahabat ganteng ku sedunia Roehim Nuranas

Berawal dari rasa tidak suka, kesan yang begitu tidak menyenangkan. Itulah ngger awal pertemuan kita.hehe. tapi setelah aku mengenalmu lebih dekat, kamu aslinya perhatian dengan orang-orang terdekatmu, Cuma cara penyampaian perhatianmu itu salah dan tidak

sesuai ama orang itu. Omongan nusuk mu, kritik mu, perhatian mu, slalu ada bersama saat aku butuh, semua tak kan terlupa. Chayooo!!! Skripsi mu pasti selesai. Semangat. Gelar SH mu memang mahal.hehehe. ☺

13. Sahabat ku Tiecha itu Mustika (yang sampai sekarang aku lupa terus nama lengkap sebenarnya dia siapa.haha)

Tika Tiko, ,temen Shopping ku. .yang mengajari ku trik Licik tiap kali shopping.isinya Cuma narsis ama ni orang.hahahaha. .terimakasih sayong. Makasih slalu ada bersama q nduk, slalu menemani ku saat aku kesepian, sms-sms km yang slalu bikin tegar.makasih sayank.makasih. ☺

14. Seluruh keluarga Besar LKBH FH UII terutama Ibu-Ibu Pembela Umum (Niken Wahyuning Retno Mumpuni, SH, Andria Sri Sakbani, Asasi Putih)

Ciiiiaaaa. .ini dia saya perkenalkan srikandi nya LKBH UII. .jampemete ku semua.makasih ya kawan2 seperjuangan ku. Terimakasih juga untuk Pak Jamil selaku Direktur, dan semua keluarga besar LKBH mb Leli, Mb Mia, Mb Wulan, Mb Efda, Mas Rizki, Mas Agung, Mas Guntur, mas Ipul, bg Rama, Mb Tari, Mb Kiky, Pak Agus, Pak Joko, Mz Vidy, Mz Fauzi, Mas Awal.

15. Kawan-kawan seperjuangan ku di DPC PERMAHI DIY (DEWAN PIMPINAN CABANG PERHIMPUNAN MAHASISWA HUKUM INDONESIA) Alhamdulillah yah, WASEKUM (alias aku) udah LULUS. Asiiikk.hahaha.terimakasih kawan2 smua, Bg Hendy (Batak), Mas Ximbah, Kicring (Okkyta), Mas diky, Bg Juli, Mb Sendy, Isti, Mele, Icha, Astrid, Devi, Dian, Sani, Eci, M.Camen, Dimas, Domi, Arsad, semuaanyaaa

dari seluruh fakultas Hukum di Yogyakarta, semoga kita menjadi orang2 sukses semua.
Amin ☺.

16. Kawan-kawan seperjuangan ku di LEM FH UII (LEMBAGA EKSEKUTIF MAHASISWA FH UII). Kobarkan terus semangat aktivis kalian y kawan, Erna, Gepeng, Adit, Adeson, Arif, dan smua rekan yang tidak saya sebutkan satu per satu. Intinya HIDUP MAHASISWA!!!! ☺ Meski aktivis, tp kuliah tetep pintar ya saudara2.hehe
17. Kawan-kawan seperjuangan ku di HMI komisariat FH UII (HIMPUNAN MAHASISWA ISLAM). YAKUSA!!! YAKIN USAHA SAMPAI!!!. Semangat terus kawan2 ku Tonga, Panca, Andre, Sari, Ria, Titis, Caty, Ida, semuaaa kader. .semangaaat teruusss ☺
18. Kawan-kawan seperjuangan ku di SAIL FH UII (STUDENT ASSOCIATION OF INTERNATIONAL LAW) mari kita harumkan nama SAIL hingga mendunia internasional.hehehehe. SEMANGAAATTT. .STRUGGLE FOR JESSUP ☺. Meski anak regular di sini slalu di tindas anak International Program, tapi tak apalah, kalian smua amazing.haha. Salam hangat terdahsyat untuk Sani, Agung, Fika, Ditya, Meiske, Erna, Adam, Angga, Titis, Sani cewek,. BERJUANG TERUS!IKUTI ALUMNI KITA YANG TELAH SUKSES ☺
19. Sahabat-sahabat SMA ku di SMA 5 Yogyakarta (5che) dear Anggita Malahayati, Inten Layungsari, dan Rofiqoh Utami, saya menyebutnya INFAG (Inten, Nia, Fiqoh, Gita). Pertahankan persahabatan kita slalu ya hingga nenek2, kalau perlu di lanjutin sama anak-anak kita.haha. .
20. Teman-teman ku seangkatan 2008 FH UII special untuk kelas A. .Mita, Lita, Nova, Distya, Deny, Zetty, Veni, Antono, Abi, Galih, Yanuar, Jajak, Adit, Dimas, Rio, Anita

revi, dan semuaanya. .terimakasih semua. Terus berjuang raih mimpi kita.semangaaattt
☺

21. Teman-teman KKN ku angkatan 42 Unit 26, buat mas moly, Wahyu, Safril, Monik, Adel, Mas Ginda, Mas Endra, Jampemete ku Rani, Rifqi dan Mbak Lina. Jangan pernah lupakan kebersamaan kita di Dusun Baturan Cingkrian Kepurun Manisrenggo, Klaten. Menghabiskan waktu bersama, KKN bersama dari 22 Februari Hingga 7 April 2011. . moment yang tidak akan pernah terlupa untuk ku slalu. .sukses semua. Pak Marno, Bu Ratmi, Mas Jarot, Bu bayan pak Bayan, Pak Kaur, dll, terimakasih atas bantuan selama sy KKN ☺

22. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan mereka. Amin ^^

Dalam penyusunan skripsi ini penulis sebagai manusia biasa merupakan tempat lupa dan salah, oleh karena itu penulis selalu membuka diri dan mengharapkan saran dan masukan yang sifatnya membangun sehingga skripsi ini akan lebih bermanfaat bagi kita semua.

Demikian ungkapan terimakasih penulis, semoga skripsi yang sangat sederhana ini berguna bagi penulis secara pribadi dan kepada perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Wassalammu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, Februari 2012

Penulis

ABSTRAK

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI
DI KABUPATEN SLEMAN**

(Studi Kasus di Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman)

Bencana alam yaitu erupsi merapi telah mengakibatkan banyak korban dan berbagai macam kerusakan, seperti kondisi tanah mengalami kerusakan. Bencana tersebut telah mengakibatkan musnahnya dokumen-dokumen pertanahan yang berada di tangan masyarakat dan hilangnya batas-batas tanah. Oleh karena itu, dalam penanganan masalah tersebut diperlukan adanya terobosan-terobosan baru yang dapat mengurangi hambatan prosedural dan administratif lainnya melalui penyederhanaan-penyederhanaan sepanjang tidak mengabaikan aspek legal dalam administrasi pertanahan.

Penelitian ini menggunakan metode empiris dan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian empiris ini digunakan berkaitan dengan data primer yang didapat melalui metode wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait. Pendekatan yuridis sosiologis, yakni Pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum yang berlaku dalam masyarakat.

Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di desa Kepuharjo (Dusun Petung, Dusun Jambu, Dusun Kaliadem, dan Dusun Kopeng) menggunakan program IP4T (Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah) dan baru sampai pada tahap pendataan, pemetaan dan pengukuran saja. Sehingga peran Kantor Pertanahan Kabupaten barulah sampai pada tahap tersebut (belum sampai pada tahap pensertifikatan). Hal ini dikarenakan terdapat beberapa kendala dalam proses pendaftaran tersebut.

Kerjasama antara kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku pelaksana dengan

pemerintah pusat guna kelancaran pendaftaran tanah untuk para korban bencana erupsi merapi ini sangatlah diperlukan supaya masyarakat dapat memperoleh perlindungan dan kepastian hukum melalui proses pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Kata Kunci : Kepastian hukum, Perlindungan Hukum, dan IP4T

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI KABUPATEN SLEMAN

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
Pada tanggal 15 Februari 2012 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 20 Februari 2012

	Tim Penguji	Tanda Tangan
1.	Ketua : Mahsyud Asyhari, SH. M. Kn.	
2.	Anggota : Winahyu Erwiningsih, SH. M.Hum	
3.	Anggota : E. Zainal Abidin, SH. MS. MPA	

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan

(Dr. Rusli Muhammad, SH. MH)



BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Masalah

Seperti yang telah kita ketahui, bencana alam yaitu erupsi merapi yang terjadi pada tanggal 26 Oktober 2010¹ telah mengakibatkan banyak korban dan berbagai macam dampak, seperti kondisi tanah mengalami kerusakan. Menarik untuk dicermati bahwa tanah memiliki makna yang cukup mendalam bagi masyarakat lereng merapi. Dalam pemahaman masyarakat di sekitar lereng merapi, tanah bukan hanya sebagai tempat berpijak dan bercocok tanam, akan tetapi tanah diyakini sebagai elemen paling fundamental bagi terciptanya kehidupan di atas permukaan bumi. Oleh karena itu, tanah memiliki kedudukan tersendiri dalam kehidupan sosial masyarakat.

Di samping itu, pengakuan sosial maupun yuridis atas kepemilikan tanah baik secara individu maupun kolektif menjadi cukup penting. Kerusakan tanah yang diakibatkan oleh erupsi merapi bukan hanya menimbulkan persoalan pada kualitas tanah tetapi juga pada kepastian dan perlindungan hukum bagi korban pemegang hak atas tanah tersebut, dimana muncul permasalahan dalam menentukan batas penguasaan tanah karena hilang oleh erupsi merapi tersebut. Batas-batas kepemilikan tanah seperti dibatasi dengan patok, pematang, sungai, parit, jurang, dan lainnya sudah terkubur rata oleh material vulkanik hasil erupsi Merapi.

¹ http://www.merapi.bgl.esdm.go.id/aktivitas_terakhir.php?pid=17, di unduh pada 3 Oktober 2011, Pkl. 17.00 wib

Bencana tersebut telah mengakibatkan musnahnya dokumen-dokumen pertanahan yang berada di tangan masyarakat. Oleh karena itu, dalam penanganan masalah tersebut diperlukan adanya terobosan-terobosan baru yang dapat mengurangi hambatan prosedural dan administratif lainnya melalui penyederhanaan-penyederhanaan sepanjang tidak mengabaikan aspek legal dalam administrasi pertanahan. Gubernur DIY Sri Sultan Hamengku Buwono (HB) X mengakui, pasca erupsi Merapi persoalan status tanah di Lereng Merapi membingungkan pemiliknya. Meski warga masih memiliki sertifikat tanah, bukti kepemilikannya menjadi sulit dipenuhi karena batas-batas tanah miliknya hilang.² Apabila kita melihat status hukum dan fisik atas tanah dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Tanah ada, tetapi hilang tanda batas-batas persil bidang tanah
2. Tanah ada tetapi administrasi dokumen pembuktian atas tanah hilang
3. Bukti kepemilikan ada tetapi tanahnya telah mengalami perubahan fisik atau tanah musnah sama sekali tidak dapat dikuasai secara fisik atau tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan fungsinya.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, dan untuk apa

² <file:///D:/SKRIPSI%20Q/Harian%20Seputar%20Indonesia,%20Sumber%20Referensi%20Terpercaya.htm>, di unduh tanggal 3 Oktober 2011, Pkl. 10.00 wib

dipergunakan. Mengingat Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2010 tentang penanganan bencana dan pengembalian hak-hak masyarakat atas aset tanah di wilayah bencana, peneliti sangat tertarik untuk meneliti seberapa jauh upaya dan peran serta kendala apa yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional selaku pelaksana dan penyelenggara pendaftaran atas tanah mengatasi hilang/rusak nya sertifikat hak milik atas tanah akibat erupsi merapi tersebut yang mana ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 juga telah di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997.

BPN melaksanakan pendaftaran tanah berbasis masyarakat (*community-driven adjudication (CDA)*) yang merupakan pendekatan dari bawah (*bottom up*) untuk membangun kesepakatan mengenai kepemilikan atas bidang-bidang tanah, batas-batas bidang tanah dengan bantuan tokoh-tokoh masyarakat setempat. Dalam hal ini, pelaksanaan pendaftaran tanah di lokasi-lokasi bencana erupsi merapi tersebut dilaksanakan dengan melibatkan seluruh komponen masyarakat. Adanya kesepakatan dalam masyarakat desa/kelurahan tersebut akan menjadi dasar bagi BPN untuk memberikan pengakuan (*legal approval*) atas bidang-bidang tanah tersebut sebagaimana sebelum terjadi bencana erupsi merapi. Selain itu, keterlibatan masyarakat juga sangat diharapkan dalam keseluruhan tahapan program.

BPN sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan pertanahan (Pasal 5 PP Nomor 24 tahun 1997) menyadari bahwa kemampuan

yang dimiliki dalam mengatasi masalah tersebut sangat terbatas. Oleh karena itu dalam melaksanakan tugasnya, BPN memerlukan dukungan dari banyak pihak, baik dari LSM, lembaga donor, dan khususnya kelompok masyarakat desa/kelurahan yang menjadi objek pendaftaran tanah.

Setelah diketahui ternyata masalah yang ada dalam pendaftaran tanah itu amat kompleks, sudah barang tertentu untuk pemecahannya diperlukan upaya lain yang lebih terpadu dan bukan sekedar memperingan soal pembiayaan yang harus ditanggung oleh pemegang hak atas tanah saja. Upaya terpadu itu harus sekaligus melibatkan kerjasama yang baik antara Pemerintah bersama rakyat, khususnya pemegang hak atas tanah.³

Dalam pada itu rupanya Pemerintah telah yakin akan pilihan mengenai upaya terpadu itu, yakni mengambil jalan pintas yang dilaksanakan secara terpadu dan serempak diberlakukan di seluruh wilayah Indonesia. Upaya itu berupa penyelenggaraan Proyek Operasi Nasional Agraria, disingkat PRONA.

Dimaksud dengan PRONA adalah suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

Adapun tujuan yang hendak dicapai dengan PRONA ini adalah untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan

³ Sudjito, PRONA, Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis, Liberty, Yogyakarta, 1987, hlm. 6

sebagai usaha untuk berpartisipasi dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan ekonomi.

Jadi dengan PRONA ini pemerintah memberikan rangsangan kepada pemegang hak atas tanah agar mau mensertifikatkan tanahnya dan berusaha membantu menyelesaikan sebaik-baiknya sengketa tanah yang sifatnya strategis, dengan jalan memberikan kepada mereka (pemegang hak atas tanah) berbagai fasilitas atau kemudahan.

Adapun bentuk fasilitas atau kemudahan yang diberikan pemerintah kepada pemegang hak atas tanah itu adalah berupa keringanan dalam hal pembiayaan dan percepatan proses penyelesaian sertifikat hak tanahnya.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menggratiskan pengurusan sertifikat tanah bagi warga korban erupsi Merapi. Kepala seksi survei, pengukuran dan pemetaan BPN Kabupaten Sleman, Yusuf Bambang Sulistiyono menjelaskan, tahun ini Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) akan diprioritaskan di wilayah erupsi Merapi. BPN tahun ini untuk legalisasi aset yang dulu dikenal pensertifikatan tanah melalui PRONA diarahkan ke daerah erupsi.⁴

II. Rumusan Masalah

⁴ <http://www.greenradio.fm/news/latest/5131-korban-merapi-gratis-urus-sertifikat-tanah>, diunduh tanggal 18 Oktober 2011, Pukul 17.00 wib

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah terhadap tanah yang terkena erupsi merapi tersebut?
2. Upaya apa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam menyelesaikan hilang/rusaknya sertifikat hak milik atas tanah terhadap para korban erupsi merapi dan terhadap batas-batas tanah yang hilang, serta kendala apa saja yang di hadapi?

III. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur/mechanisme memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berbasis masyarakat terhadap sertifikat yang hilang / rusak akibat erupsi merapi.
2. Untuk mengetahui sejauh mana peran dan upaya pemerintah dalam hal ini kantor pertanahan untuk penyelesaian sertifikat yang hilang / rusak akibat erupsi merapi tersebut serta kendala apa saja yang di hadapi.

b. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat bermanfaat untuk mengidentifikasi permasalahan yang utama dengan memberikan gambaran dan akhirnya memberikan masukan agar tidak terjadi ketimpangan hukum. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis, praktis maupun akademis.

- Secara teoritis, diharapkan dapat menjadi tambahan informasi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya pengetahuan hukum tentang pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi.
- Secara praktis, diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi instansi terkait dalam menentukan kebijakan, terutama bagi Badan Pertanahan Nasional, dapat menjadi suatu umpan balik terhadap penerapan suatu instrument hukum.
- Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan dan sumbangan berharga bagi pengembang hukum agrarian khususnya dan ilmu hukum umumnya, juga dapat dipergunakan oleh peneliti untuk melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.

IV. Tinjauan pustaka

Dalam hukum tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (UU Nomor 5 tahun 1960). Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa *Atas dasar hak menguasai dari Negara.... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang....* Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah *permukaan bumi*. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan

ukuran panjang dan lebar.⁵

Tanah mempunyai arti yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, mengingat bahwa negara ini masih bercorak agraris maka tanah tersebut harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Secara umum tanah merupakan salah satu faktor produksi yang sangat besar artinya dalam menunjang pembangunan yang sedang dilaksanakan, berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa tanah walaupun hanya sejenkal mempunyai nilai yang tinggi dan mempunyai fungsi yang vital bagi manusia.⁶

Pengertian tanah dalam hukum pertanahan islam, secara etimologi, ada beberapa kata dalam bahasa arab yang diartikan tanah atau bumi, yaitu kata ardhun, turabun, dan thinun.⁷ Dalam Mu'jam Mufradat li Alfazh Alquran, al-Raghib al-Ashfahani mendefisikan tanah dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal : langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.

Dalam islam pendaftaran hak atas tanah ini diatur dalam Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 282 (dengan metode qiyas) , yaitu:

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Ctk. Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18

⁶ Khairurridha, Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah pasca Tsunami Dalam rangka Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kecamatan Jaya Baru Banda Aceh Naggroe Aceh Darussalam (NAD), Yogyakarta, 2008, hlm. 9

⁷ Jamaluddin Mahasari, Pertanahan Dalam Hukum Islam, Gama Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 41

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيَحْسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya.

Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-

saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

Dari ayat di atas jelas bahwa apabila kita melakukan muamalah hendaklah menuliskannya. Begitu juga halnya dengan pendaftaran tanah. Seorang pemegang hak atas tanah haruslah menuliskannya (melakukan pencatatan) yaitu dengan melakukan pendaftaran atas tanah guna untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah.

Di Indonesia, yang memiliki daratan (tanah) yang sangat luas, telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling urgen diantara persoalan lainnya. Maka tak heran, pasca Indonesia merdeka, hal pertama yang dilakukan oleh pemuka bangsa dikala itu adalah proyek

“landreform” ditandai dengan diundangkannya UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA yang salah satu tujuannya adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Berdasarkan Pasal 19 UUPA telah diatur mengenai pendaftaran atas tanah, yang berbunyi :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

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

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) 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.

Sebagai tindak lanjut dari UUPA, pemerintah mengeluarkan PP nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti atau disempurnakan dengan dikeluarkannya PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah waib dilakukan oleh setiap orang atau badan hukum yang memegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, baik pendaftaran tanah untuk pertama kalinya maupun pada setiap peralihan hak atas tanah,

serta hapusnya hak atas tanah dan pembebasannya. Demikian penting data-data yang diperoleh dengan cara seksama dan seteliti mungkin oleh petugas pendaftaran tanah, baik data-data yang menyangkut subjek hak atas tanah maupun data-data yang menyangkut objek hak atas tanahnya. Persoalan yang timbul berkenaan dengan pendaftaran tanah ini tidaklah hanya meliputi tentang batas tanah atau batas rumah tetapi adalah lebih jauh lagi yakni masalah tentang peralihan hak atas tanah sehingga untuk mengatasi problem ini secara preventif lembaga pendaftaran tanah yang banayak diharapkan.⁸

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan pesengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber –sumber alam yang terkandung didalamnya⁹.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah- tanah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam

⁸ Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993, hlm.15

⁹ G. Kartasapoetra,dkk, *Hukum tanah, jaminan bagi keberhasilan pendayagunaan tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 1

rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁰ Adapun tugas untuk melakukan pendaftaran tanah seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum.¹¹ Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.¹²

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya.¹³ Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi:¹⁴

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,

¹⁰ Boedi harsono, Hukum Agraria.... Op.cit., hlm. 72

¹¹ Yamin Lubis dan Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar maju, Bandung, 2010, hlm. 167

¹² AP. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung, Mandar Maju, 1994, hlm. 13

¹³ Chadidjah Dalimunthe, Pelaksanaan landreform di Indonesia dan permasalahannya, Medan, FH USU Press, 2000, hlm.132

¹⁴ Yamin Lubis dan Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah....,op.cit., hlm.169

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar,
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah wajib di daftar.

Sebagai perwujudan dari Pasal 3 huruf a, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah maka pemerintah melalui BPN wajib menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda buktinya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.¹⁵

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Adapun fungsinya yaitu:¹⁶

1. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2)

¹⁵ Lih. Boedi Harsono, 2003, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, Hal. 475

¹⁶ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, ctk. Pertama, Jakarta, 2011, hlm. 57

huruf c Undang-undang pokok agraria.

2. Serifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank / kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya
3. Bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di kantor pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pembangunan kota, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.¹⁷

Dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 jo Pasal 2 ayat 1 UUPA Nomor 5 tahun 1960 tertulis bahwa pada tingkatan tertinggi tanah dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Istilah dikuasai pada Pasal tersebut bukanlah berarti dimiliki, tetapi berarti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah.¹⁸

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya di dalam peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 13 dilakukan dengan 2 metode:

¹⁷ Sudjito, Prona Pensertifikatan tanah secara missal dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis, edisi pertama, cetakan pertama, Yogyakarta, Liberty, 1987, hlm.72

¹⁸ Y.W. Sumindhia, Ninik Widiyanti, Pembaruan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran). Bima Aksara, Jakarta, 1988, hlm. 135

1. Pendaftaran tanah secara sistematis, merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, pendaftaran ini dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan bergerak aktif agar seluruh tanah terdaftar.¹⁹

2. Pendaftaran tanah secara sporadik, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut.²⁰

Selain 2 (dua) metode yang dilakukan seperti dalam PP Nomor 24 tahun 1997, setelah terjadi bencana ini dan dengan mempertimbangkan beberapa hal untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah maka diselenggarakan pendaftaran dengan metode yang disebut pendaftaran tanah sistematis berbasis masyarakat. Dikatakan berbasis masyarakat karena didalam pelaksanaannya, kegiatan pendaftaran tanah ini diawali dengan dibangunnya kesepakatan warga mengenai batas-batas bidang tanah, kepemilikan bidang tanah (termasuk menyepakati pewarisan/perwalian jika diperlukan), dan meletakkan bidang-bidang tanah dalam peta. Demikian

¹⁹ Pasal 1 angka (10) PP Nomor 24 tahun 1997

²⁰ Pasal 1 angka (11) PP Nomor 24 tahun 1997

pula pada tahap-tahap berikutnya dalam pendaftaran tanah, peran masyarakat sangat menentukan berhasil tidaknya pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

Dalam Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997 ditentukan apa saja yang dapat dijadikan obyek pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara

Dengan demikian berdasarkan uraian yang terdapat dalam Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997 di atas, bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik termasuk salah satu objek pendaftaran tanah. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

PP nomor 24 tahun 1997 bukan hanya peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA, tetapi peraturan pemerintah tersebut telah memberikan kontribusi yang sangat signifikan dalam usaha melaksanakan hukum pertanahan di negara ini. Ketentuan ini sebenarnya menabarkan prinsip

hukum pertanahan Indonesia, sehingga nantinya terwujud kepastian dan perlindungan hukum dalam masyarakat.

Dalam menjawab persoalan pendaftaran hak milik atas tanah dan hilang/rusaknya sertifikat tanah terhadap para korban erupsi merapi, di Indonesia telah di Undangkan beberapa aturan terkait, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 24 tahun 2007 tentang penanganan bencana,
2. Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2008 tentang penyelenggaraan penanganan bencana,
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,
5. Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2010 tentang penanganan bencana dan pengembalian hak-hak masyarakat atas aset tanah di wilayah bencana.

V. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-pemasalahn yang timbul

di dalam gejala bersangkutan.²¹

Dalam penelitian hukum ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai perilaku ajeg dan atau hukum sebagai aksi-interaksi sosial.²²

1. Objek Penelitian

Yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah semua hal-hal yang diteliti seperti :

- a. Kendala yang dihadapi baik dari pihak masyarakat maupun dari pihak pemerintah dalam hal ini kantor pertanahan kabupaten Sleman untuk melakukan pendaftaran ulang hak milik atas tanah terhadap sertifikat yang hilang/rusak
- b. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk membantu mengatasi hilangnya batas/patok dan terhadap sertifikat yang juga telah hilang/rusak bagi para korban erupsi merapi
- c. Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah untuk para korban erupsi merapi

²¹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 43

²² Tim Penyusun Pedoman Penyusunan Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (skripsi, Legal memorandum, dan Studi kasus hukum)*, Fakultas hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2011, hlm. 18

2. Subjek penelitian

Pihak-pihak yang dipilih peneliti untuk mencari informasi dan keterangan terhadap masalah yang diteliti antara lain adalah :

- Nara sumber:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
 - b. Kepala Desa di Desa Kepuharjo
 - c. Kepala Wilayah kecamatan Cangkringan

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Desa Kepuharjo, Cangkringan, Kabupaten Sleman, lokasi penelitian diambil secara sengaja (purposive sampling). Pertimbangan utama karena pada lokasi penelitian tersebut telah dilakukan pengukuran batas-batas dan pemetaan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah disetujui oleh masyarakat sekitar. Dusun yang peneliti ambil yaitu di:

- a. Dusun Kaliadem
- b. Dusun Jambu
- c. Dusun Petung
- d. Dusun Kopeng

Selain itu pertimbangan yang lain adalah jarak tempuh yang relatif lebih dekat dengan sumber-sumber data yang lain sehingga diharapkan lebih menghemat waktu, biaya dan tenaga menjadi alasan peneliti mengambil lokasi penelitian di daerah tersebut.

4. Sumber data

a. Data primer

Data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dan atau angket.

b. Data sekunder

Data yang diperoleh peneliti dari tata perpustakaan yang meliputi literatur, buku, artikel, dan tutorial yang tersedia di website di internet dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku. adapun beberapa peraturan perundang-undangan.

5. Teknik pengumpulan data

a. Data yang diperoleh dengan cara wawancara yang dapat berupa wawancara bebas maupun terpimpin dan peneliti juga melakukan observasi yang dilakukan terhadap pihak yang terlibat atau tidak terlibat.

b. Studi kepustakaan

Data yang diperoleh dan dikumpulkan dari buku – buku serta

peraturan perundang – undangan yang berkaitan erat dengan obyek peneliti. Pengumpulan data ini digunakan untuk mendapatkan informasi-informasi yang berkaitan dengan proses penyusunan tugas akhir sehingga dapat digunakan sebagai acuan dalam proses pembuatan.

c. Studi Dokumen

Mencari, menemukan, dan mengkaji berbagai dokumen penting yang terkait dengan objek penelitian.

6. Metode pendekatan penelitian

Metode pendekatan yang digunakan peneliti adalah :

Pendekatan yuridis sosiologis, yakni Pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum yang berlaku dalam masyarakat.

7. Pengolahan dan analisis data

Pengolahan data adalah kegiatan mengorganisir data penelitian sedemikian rupa sehingga dapat dibaca dan diinterpretasikan.

Analisis data adalah kegiatan menguraikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan perspektif atau sudut pandang tertentu baik yang disajikan dalam bentuk narasi untuk data kualitatif.

Dalam penelitian ini peneliti mengolah Data yang diperoleh dan diteliti serta sajikan berdasarkan analisis yuridis sosiologis yaitu dengan

menjabarkan, menguraikan, dan menyusun secara sistematis logis sesuai dengan tujuan penelitian atau memaparkan keadaan obyek sebagaimana adanya, berdasarkan fakta – fakta aktual yang terjadi saat sekarang.

BAB II

TINJAUAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN

TANAH

A. HAK-HAK ATAS TANAH

- Pasal-pasal yang mengatur hak-hak atas tanah sebagai lembaga hukum.²³

1. Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah pasal 4 ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53. Pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut:

(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang

²³ Boedi Harsono, Hukum AgrariaOp.cit, hlm. 283

langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam pasal 4 di atas ditentukan dalam pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut:

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:.

a. hak milik,

b. hak guna-usaha,

c. hak guna-bangunan,

d. hak pakai,

e. hak sewa,

f. hak membuka tanah,

g. hak memungut-hasil hutan,

h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut di atur dalam pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

(2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

- Ketentuan-ketentuan pokok hak-hak atas tanah sebagai lembaga

hukum²⁴

1. *SEBUTAN NAMA HAK-HAK ATAS TANAH*

Sebutan nama hak-hak atas tanah dalam pasal 16 dan 53 tersebut, kecuali hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, dan Hak menumpang yang memang merupakan nama-nama bagi lembaga-lembaga hak-hak lama, yang untuk sementara masih berlaku dan digunakan, semuanya merupakan kelanjutan dari lembaga-lembaga hak-hak atas tanah dari perangkat-perangkat hukum tanah yang lama. Lembaga-lembaga hak-hak atas tanah yang lama sejak mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan terjadinya unifikasi hukum tanah sudah tidak ada lagi. Sedang hak-hak atas tanah yang lama sebagai hubungan hukum kongkret, pada tanggal 24 September 1960 sudah dikonversi oleh UUPA atau di ubah kemudian menjadi salah satu hak yang baru dari hukum tanah nasional. Hak milik bukan hak milik adat ataupun hak eigendom. Hak guna usaha bukan hak erfpacht, hak guna bangunan bukan hak opstal. Hak pakai bukan hak gebruik, dan hak sewa bukan huur yang diatur dalam KUHPerdara. Demikian antara lain ditegaskan dalam penjelasan pasal 16

2. *PERTIMBANGAN DIADAKANNYA EMPAT MACAM HAK ATAS*

²⁴ Ibid, hlm. 285

TANAH PRIMER

(1) Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 tujuan. Pertama, untuk *di-usahakan*, misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga peternakan. Kedua : tanah dipakai sebagai *tempat membangun sesuatu*. Seperti untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, pariwisata dan lain-lainnya. Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat mencakup dalam *pengertian* dan *nama sebutan hak pakai*.

Tetapi mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntukan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, hak pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai.

(2) Hak pakai dengan sebutan nama hak milik (HM)²⁵

²⁵ Ibid, hlm. 286

Di antara hak-hak pakai tersebut ada yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan *psikologis-emosional* antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hubungannya bukan sekedar hubungan lugas yang memberi kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu. Pemegang hak nya sebagai orang Indonesia, yang belum mendapat pengaruh pemikiran barat, merasa *handarbani* tanah yang bersangkutan. Dirasakan tanah itu sebagai kepunyaannya. Hak pakai ini dalam UUPA diberi nama sebutan *Hak Milik*.

Nama hak milik bukan nama asli Indonesia. Tetapi sifat-sifat hak menguasai tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat, yaitu sebagai hasil perkembangan penguasaan dan pengusahaan atau penggunaan sebagian tanah ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat.

Maka hak milik pada dasarnya diperuntukkan *khusus bagi warganegara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal*. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya.

Sesuai dengan sifat aslinya dalam UUPA ditetapkan, bahwa hak milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perkreditan modern tanah hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Jumlah dan/atau luas bidang tanah yang dimiliki dibatasi dalam rangka mewujudkan apa yang ditetapkan sebagai asas penguasaan tanah yang dikemukakan di atas.

Hanya tanah hak milik yang dapat di wakafkan. Kemungkinan itu disebut dalam pasal 49 UUPA. Setelah diwakafkan tanah yang bersangkutan tidak lagi berstatus hak milik.

Dalam pasal 20 UUPA dinyatakan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang "terkuat dan terpenuh". Dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa maksud pernyataan itu adalah untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah hak milik lah yang "ter" (dalam arti paling) kuat dan "ter" penuh. Yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.

(3) Hak Pakai dengan sebutan nama Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB)²⁶

Hak-hak pakai yang lain tidak mengandung unsur psikologis-emosional sebagaimana halnya hak milik. Hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang dihaki merupakan semata-mata hubungan yang lugas, yaitu sekedar untuk memungkinkan pemegang haknya memakainya guna memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Hak pakai yang bukan hak milik itu juga sudah dikenal dalam hukum adat.

Dalam masyarakat modern dijumpai bermacam-macam kebutuhan akan tanah. Maka untuk memudahkan mengenal peruntukannya, hak-hak pakai itu sesuai dengan peruntukan khas tanahnya, masing-masing diberi nama sebutanyang berbeda. Yaitu hak guna usaha yang memberi kewenangan memakai tanah untuk *diusahakan*. Hak guna bangunan memberi kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya.

Hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagaimana ditentukan dalam UUPA jangka waktu berlakunya dibatasi, dan dapat diberikan selain kepada warganegara Indonesia, juga kepada badan-badan hukum Indonesia, baik yang bermodal

²⁶ Ibid, hlm.287

nasional, asing maupun patungan.

(4) Hak Pakai dengan sebutan nama Hak Pakai (HP)

Hak pakai yang ke empat diberi kekhususan sifat atau peruntukkan bidang tanahnya. Ataupun atas pertimbangan dari sudut penggunaan tanahnya dan/atau penggunaannya tidak dapat diberikan dengan HM, HGU, atau HGB. Hak-hak pakai yang sangat khusus diberi nama sebutan hak pakai.

Dengan demikian memang jelas akan ada penyederhanaan dari sudut hitungan jumlahnya. Tetapi penyederhanaan jumlah tersebut pada kenyataannya justru akan menimbulkan ketdaksederhanaan dalam pengertian dan pengenalannya. Hak pakai yang akan menggantikan HGU, HGB, dan HP yang ada sekarang akan bermacam-macam isi kewenangannya. Masing-masing berbeda tujuan peruntukkan tanah yang dihaki, berbeda persyaratan bagi penggunaannya, jangka waktu berlakunya, persyaratan bagi pemegang hak nya dan lain-lainnya. Hak pakai itupun tidak akan langsung dapat memberikan informasi mengenai peruntukan tanah yang dihaki. Maka tidak akan dapat langsung dikenal isi kewenangannya. Berbeda dengan HGU, HGB dan HP, yang masing-masing sudah jelas peruntukan tanah yang dihaki. Merumuskan ketentuan dalam

rangka melindungi kepentingan nasional dan golongan rakyat yang ekonominya lemah juga tidak semudah jika tetap ada HGU, HGB, dan HP.

Ditinjau dari segi praktis perubahannya juga tidak akan mudah dan sederhana. Kini sudah ada sekitar 23 juta bidang tanah yang didaftar dengan penyebutan nama HM, HGU, HGB dan HP tersebut.²⁷

3. *ISI HAK ATAS TANAH*

a. Kewenangan

Sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 4 ayat 2 UUPA, hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang dihaki. Hal inilah yang merupakan kewenangan umum, artinya merupakan isi tiap hak atas tanah. Kewenangan ini pun terdapat pembatasannya. Selanjutnya juga terdapat kewenangan khusus yang berarti berlakunya sesuai dengan jenis haknya.

b. Pembatasan Kewenangan

Pembatasan yang bersifat umum misalnya adalah, bahwa

²⁷ Ibid, hlm. 288

penggunaan wewenang tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak lain. Dalam hubungan hal ini kita mengenal adanya "*ajaran Penyalahgunaan Hak*". Pembatasan dalam penggunaan hak tersebut dapat pula terletak pada sifat daripada haknya sendiri kemudian disebut pembatasan kewenangan bersifat khusus, misalnya tanah HGB tidak dibenarkan untuk bagi usaha pertanian, karena hak tersebut diadakan khusus bagi penyediaan tempat untuk bangunan.

Pembatasan mengenai Rencana tata ruang/ Tata guna tanah, misalnya bagian tanah yang dibangun, batas tinggi bangunan, dan lain-lain.

Hak atas tanah juga tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang ada dalam tubuh bumi dibawahnya (pasal 8 UUPA). Juga tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman di atasnya yang di haki, karena berlakunya pemisahan horizontal dalam hukum Indonesia.

c. **Macam-macam Kewajibannya**

Selain kewenangan-kewenangan, hak atas tanah juga berisikan kewajiban-kewajiban. Pada umumnya dapat disimpulkan, bahwa selain memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang

dihaki, seperti yang terdapat dalam hukum adat, hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional juga meletakkan kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan. Dalam UUPA kewajiban tersebut bersifat umum, artinya berlaku setiap hak atas tanah, diatur dalam:

- Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa :”Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.
- Pasal 15 dihubungkan dengan pasal 52 ayat 1 UUPA tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki
- Pasal 10 UUPA khusus mengenai tanah pertanian, yaitu kewajiban bagi pihak yang mempunyai tanah untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri tanahnya secara aktif.

Selain apa yang ditentukan dalam pasal-pasal tersebut, dalam menghadapi kasus kongkret, perlu diperhatikan juga kewajiban yang secara khusus dicantumkan dalam surat keputusan pemberian haknya atau dalam surat perjanjiannya serta dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik Peraturan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Misalnya pemberian hak atas tanah kepada perusahaan real estat disertai kewajiban untuk menyediakan tanah bagi keperluan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebelum nantinya diserahkan kepada Pemda yang

bersangkutan (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan).

d. Ketentuan-Ketentuan Pokok Mengenai Subjek Haknya.

Ketentuan Pokok mengenai subjek hak-hak atas tanah dicantumkan dalam pasal 9 UUPA, ketentuan tersebut perwujudan dari asas kebangsaan dan kenasionalan dan dasar Demokrasi atau kerakyatan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 9 ayat 1 dan 2 sebagai berikut:

Pasal 9

(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

(2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

* Ketentuan Umum

Sehubungan dengan apa yang ditentukan dalam pasal 9, maka berlaku beberapa asas umum terkait dengan subjek hak atas tanah:

1. Dalam hal pemindahan hak atas tanah, ada pembatasan berkenaan dengan subjek hak, karena tiap hak atas tanah ditentukan syarat yang

harus dipenuhi oleh subjeknya. Misalnya bagi hak milik, subjeknya harus berstatus warga negara Indonesia (WNI) tunggal dan badan hukum yang ditunjuk pemerintah (Pasal 21 ayat 1, 2, dan 4). Diadakan pengawasan terhadap pemindahan hak milik kepada orang bukan warga negara Indonesia tunggal atau badan hukum tertentu (pasal 26 UUPA).

2. Tiap WNI diperbolehkan menguasai tanah dengan hak apapun, kecuali ada larangan yang tidak memungkinkannya, misalnya, hak pengelolaan yang merupakan gempilan dari hak menguasai negara, hanya dikhususkan bagi badan hukum tertentu (BUMN dan BUMD) yang tidak mungkin diberikan kepada perorangan WNI.

3. Tidak diadakan pembedaan antara sesama WNI, yang didasarkan ras atau kelamin (pasal 9 ayat 2), melainkan atas perbedaan kedudukan ekonomi yang kuat dan lemah (pasal 11 UUPA). Artinya bahwa diberikan jaminan perlindungan bagi ekonomi lemah dan serta persamaan perlakuan laki-laki dan wanita.

4. Status hukum tanah tidak mengikuti status hukum pemegang haknya. Perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang termasuk hukum tanah, diselesaikan menurut hukum yang berlaku terhadap tanahnya, bukan menurut hukum pemegang haknya.

5. Tempat tinggal/domisili subjek hak bisa merupakan faktor penentu untuk dimungkinkan mempunyai suatu hak atas tanah di suatu wilayah. Misalnya, seseorang dilarang memiliki tanah pertanian diluar kecamatan

tempat tinggalnya, kecuali bagi pegawai negeri dan yang dipersamakan dengan mereka. Juga orang asing bisa menguasai tanah dengan hak pakai, kalau dia berdomisili di Indonesia (pasal 42 UUPA). Bahkan untuk memiliki rumah tempat tinggal (termasuk tanah dimana rumah/apartemen tersebut berdiri dengan hak pakai), disamping harus berdomisili di Indonesia, kehadirannya di Indonesia harus juga memberi manfaat bagi pembangunan nasional (PP nomor 41 tahun 1996 pasal 1).

B. HAK MILIK ATAS TANAH

1. Pengertiannya

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. *Turun temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas

waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuhi* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁸

Sifat-sifatnya :

- Terkuat
- Turun temurun dan dapat beralih.
- Dapat menjadi "induk" dari pada hak-hak atas tanah lain.
- Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan(hipotik atau credit verband).
- Dapat dipindahkan kepada pihak lain.
- Dapat dilepaskan oleh yang empunya.
- Dapat diwakafkan.

Ketentuan hak milik diatur dalam Pasal 21 UUPA, yang menyatakan bahwa:

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 90-91

milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Dapat diketahui bahwa pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga Negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti selain warga Negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963, yang terdiri dari:²⁹

- Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang Nomor 79 tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 Nomor 139)
- Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agrarian setelah mendengar menteri agama

²⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, Hak-hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 31

- Badan-badan social yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agrarian setelah mendengar menteri kesejahteraan social

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti Undang-undang pokok agrarian memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan perorangan warga Negara Indonesian tunggal atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam PP Nomor 38 tahun 1963 tersebut.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya³⁰. Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-

³⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm8-9

tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemilikanya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.³¹

Menurut Aslan Noor, teori kepemilikan ataupun pengalihan kepemilikan secara perdata atas tanah dikenal empat teori, yaitu :³²

- a. Hukum Kodrat, menyatakan dimanan penguasaan benda-benda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia
- b. Occupation theory, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan
- c. Contract theory, dimana ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah
- d. Creation theory, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membukan dan mengusahakan tanah

2. Tujuan penggunaannya

³¹ <file:///D:/SKRIPSI%20Q/hak%20atas%20tanah/Hak%20Milik%20atas%20Tanah%20%28oleh%20%20Melianawaty%29.htm>, diunduh pada 10 Oktober 2011, Pkl. 10.00 wib

³² Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hal. 28-29

Hak milik atas tanah dapat dipergunakan baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan-bangunan dengan memperhatikan/menyesuaikan dengan rencana tata guna tanah.

3. Subyeknya³³

Pada azasnya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Di samping itu Badan Hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan yang telah ditunjuk oleh Pemerintah dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya dipergunakan langsung dalam bidang sosial dan keagamaan.

4. Jangka waktunya

Jangka waktu hak milik atas tanah tidak terbatas.

5. Terjadinya Hak Milik

- a. Menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- c. Ketentuan undang-undang.

6. Peralihan hak/Pemindahan hak dan Pendaftaran hak milik

³³ Heru Kuswanto, *Macam-MacamOp.cit*, hlm. 19

- a. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebasannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- c. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan dan hapusnya hak milik serta syahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

7. Hapusnya Hak Milik

- a. karena pencabutan hak.
- b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- c. Karena diterlantarkan yang pengertiannya akan ditentukan dalam peraturan perundangan.
- d. karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

Pasal 21 ayat 3 :

- Orang Asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (24-9-1960) memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang tersebut kehilangan kewarganegaraannya melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun.

Pasal 26 ayat 2 :

- Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing

atau kepada suatu badan hukum (kecuali badan hukum keagamaan dan sosial yang ditetapkan oleh Pemerintah), adalah batasi karena hukum.

- Karena tanahnya musnah.

8. Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Ketentuan yang mengatur mengenai cara memperoleh hak milik atas tanah dapat ditemukan dalam beberapa rumusan pasal berikut dalam UUPA di bawah ini:³⁴

Pasal 21

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22

(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

b. ketentuan Undang-undang.

³⁴ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, Hak-hak..., Op.cit hlm.33

Pasal 26

(1) Jual-beli, penukaran, penghibashan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari ketentuan dalam pasal 22 dan pasal 26 ayat (1) UUPA dapat diketahui bahwa ada tiga hal yang dapat merupakan atau menjadi dasar lahirnya hak milik atas tanah:

1. Menurut hukum adat, yang diatur dalam suatu peraturan pemerintah. Sehubungan dengan ketentuan ini perlu diketahui bahwa hingga saat ini PP yang dimaksud belum pernah diterbitkan sama sekali.
2. Karena ketentuan undang-undang. Terhadap ketentuan ini, hingga saat ini juga belum pernah diterbitkan suatu undang-undang tentang hak milik sebagaimana pasal 50 ayat (1) UUPA

Pasal 50

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang.

Dalam kaitannya dengan ketentuan mengenai pemberian hak milik atas tanah yang disyaratkan oleh undang-undang, dapat dikemukakan adanya dua jenis kategori peraturan perundang-undangan, yang mengatur mengenai atau yang berhubungan dengan masalah pemberian hak milik:³⁵

- a. Ketentuan mengenai konversi hak atas tanah lainnya menjadi hak milik atas tanah yang meliputi:

³⁵ Ibid, hlm 35

1. Konversi hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, termasuk yang diatur dalam kitab Undang-undang hukum perdata yang sudah tidak berlaku lagi, menjadi hak milik menurut UUPA. Ketentuan ini diatur dalam Pasal I, pasal II, pasal VII ketentuan ketentuan konversi Undang-undang pokok agraria.
2. Konversi hak guna bangunan atau hak pakai menurut UUPA menjadi hak milik menurut UUPA, yang diatur dalam:
 - a. Keputusan menteri Negara agrarian / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal.
 - b. Peraturan menteri Negara agrarian / kepala badan pertanahan nasional Nomor 5 tahun 1998 tentang perubahan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik
 - c. Keputusan menteri Negara agrarian / kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 9 tahun 1997 jis. Nomor 15 tahun 1997 dan Nomor 1 tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS).

b. Ketentuan mengenai pemberian hak milik atas tanah (baru) yang dikuasai oleh Negara dan atas tanah hak pengelolaan, yang diatur dalam:

1. Peraturan menteri Negara agrarian / kepala badan pertanahan nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan.

3. Karena adanya suatu peristiwa perdata, baik yang terjadi karena perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian, misalnya dalam bentuk jual-beli, hibah, tukar menukar ataupun karena peristiwa perdata semata-mata, misalnya karena perkawinan yang menyebabkan terjadinya persatuan harta (perlu dicatat bahwa dengan berlakunya Undang-undang perkawinan nomor 1 tahun 1974, perkawinan tidak lagi menyebabkan terjadinya persatuan harta), kematian, yang melahirkan warisan ab intestate maupun warisan dalam bentuk hibah wasiat.³⁶

C. TINJAUAN TERHADAP PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Pentingnya Pendaftaran Tanah³⁷

³⁶ Ibid, hlm. 36

³⁷ <file:///D:/SKRIPSI%20Q/pendaftaran%20tanah/Pentingnya%20Pendaftaran%20Tanah%20%C2%AB%20CARI%20ILMU%20ONLINE%20BORNEO.htm>, Di unduh tanggal 10 Oktober 2010, Pkl. 10.00 wib

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya diadakan dan disediakan suatu lembaga baru, yang sebelumnya tidak dikenal dalam Hukum Adat, yaitu lembaga pendaftaran tanah. Hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanahnya. Pemindahan hak, seperti jual beli, tukar menukar dan hibah, yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.

Hal itu dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah), yang membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Lembaga pendaftaran ini tidak dikenal dalam Hukum Adat, karena semula memang tidak diperlukan untuk lingkungan pedesaan, yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas. Dalam lingkungan pedesaan demikian itu para warganya saling mengenal dan mengetahui siapa mempunyai tanah yang mana dan siapa melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah miliknya, yang kenyataannya memang tidak sering terjadi. Dan sering disinggung tentang Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang sudah direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah demi terjamin kepastian hukumnya. Oleh karena itu Pemerintah mengadakan

adanya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Penegertian dari data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah yaitu data fisik adalah keterangan mengenai letak batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Bentuk kewenangan dalam mengatur hak atas tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, sebagai hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA. Dalam pendaftaran tanah adanya berbagai kegiatan-kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftar tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu/beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Secara individual/massal, pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

2. Azas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.³⁸

1. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.
3. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

³⁸ Lihat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Penjelasannya.

4. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Azas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan 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.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Khusus untuk tujuan pendaftaran tanah pertama yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi³⁹

³⁹ R. Soeprapto, 1986, Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek, Tanpa Penerbit, Jakarta, halaman 322.

- a) Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum)
- b) Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai obyek hak.
- c) Kepastian hak atas tanah, yakni jenis/macam hak atas tanah yang menjadi landasan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

4. Kegunaan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya di samping berguna bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

1. Kegunaan bagi pemegang hak⁴⁰
 - a) Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah;
 - b) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
 - c) Dengan adanya sertifikat, lazimnya taksiran harga tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat;
 - d) Sertifikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit;
 - e) Penetapan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak akan keliru.
2. Kegunaan bagi pemerintah :
 - a) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berarti akan menciptakan terselenggarakannya tertib administrasi di bidang pertanahan, sebab dengan terwujudnya tertib administrasi pertanahan

⁴⁰ R. Soeprapto, Ibid, halaman 324

akan memperlancar setiap kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia⁴¹

- b) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti pendudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lain sebagainya⁴²

5. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek Pendaftaran tanah meliputi:

- 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;

⁴¹ Departemen Penerangan R.I., 1982, Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia, halaman 110

⁴² Maria S.W. Sumardjono, 1982, Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria, Penerbit Andy Offset, Yogyakarta, halaman 21.

6. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

a. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan

Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Untuk mempermudah rakyat didaerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

- Panitia Ajudikasi

Bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas Pejabat yang ditunjuk.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Panitia terdiri atas seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan 3 atau 4 orang anggota, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah, seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga (dan keempat) adalah Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan/atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas.

D. SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT

Sertifikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertifikat hak atas tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah.⁴³

Sertifikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah

⁴³ Bachtiar Effendie, pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, Bandung: alumni, 1993, hal 25.

sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA. Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Diapun selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Dan jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan / penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.

Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan / pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.

Pelaksanaan fungsi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat tersebut, berkaitan dengan system pendaftaran tanah yang digunakan yaitu system pendaftaran hak. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang di daftar. Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997, menegaskan hal tersebut sebagai berikut:

Pasal 32

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

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

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tersebut ditegaskan bahwa system publikasi yang dianut adalah system negative yang mengandung unsure positif. Dianutnya system negative yang mengandung unsure positif dalam system publikasi pendaftaran tanah terdapat dalam penjelasan umum alinea delapan, Sembilan, dan sepuluh PP Nomor 24 tahun 1997.

Kemudian penjelasan pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 secara lengkap menyebutkan bahwa:

a. Ayat (1)

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

b. Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.

Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum

sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechisverwerking*.

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari. Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Dengan memahami ketentuan yang termuat dalam pasal 32 beserta penjelasannya dari PP nomor 24 tahun 1997 terkait dengan system publikasi dari penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam hubungannya dengan fungsi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat maka terlihat bahwa system publikasi

penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia telah bergeser dari system negative menjadi positif.⁴⁴

Selain fungsi utama tersebut diatas, sertifikat memiliki banyak fungsi lainnya yang sifatnya subjektif tergantung daripada pemiliknya. Sebut saja, misalnya jika pemiliknya adalah pengusaha, maka sertifikat tersebut menjadi sesuatu yang sangat berarti ketika ia memerlukan sumber pembiayaan dari bank karena sertifikat dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pemberian fasilitas pinjaman untuk menunjang usahanya.

Demikian juga contoh-contoh lainnya masih banyak yang kita bisa sebutkan sebagai kegunaan dari adanya sertifikat tersebut. Yang jelas bahwa sertifikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.⁴⁵

Dengan pengeluaran sertifikat tanah ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan. Dan pendaftaran tanah ini akan menciptakan keuntungan akibat pelaksanaan administrasi pertanahan yang sah. Dengan ini muncul konsekuensi atasnya, yakni sebagai berikut:

1. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya

⁴⁴ Abdurrahman , Peraturan Baru Tentang PendaftaranTanah di Indonesia, Pusat, Penelitian unika Atmajaya, 1997, hlm. 14

⁴⁵ <http://raimondfloramandasa.blogspot.com/2008/05/sertifikat-sebagai-alat-bukti-hak-atas.html>, di unduh tanggal 16 Oktober 2011, Pkl. 01.00 wib

2. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh Negara
3. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit
4. Meningkatkan pengawasan pasar tanah
5. Melindungi tanah Negara
6. Mengurangi sengketa tanah
7. Memfasilitasi kegiatan rural land reform
8. Meningkatkan urban planning dan memajukan infrastruktur
9. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas
10. Dapat menyediakan data statistic tanah yang baik⁴⁶

⁴⁶ Lihat Land Administration Guidelines with special reference to countries in transition, united Nation, 1996, New York and Geneva



A. GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Gambaran Umum Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman

A. Sejarah Desa⁴⁷

Sejarah mengenai Desa Kepuharjo di dapatkan dari hasil wawancara dengan seorang tokoh masyarakat yang bernama Bapak Hadi Sumitro dari dusun Kepuh. Beliau dianggap sebagai sesepuh yang mengetahui sejarah Desa kepuharjo.

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Aris Budiyantra selaku Kepala Bagian Pelayanan Umum Desa Kepuharjo pada tanggal 8 November 2011, Pkl. 09.30 wib

Desa Kepuharjo terbentuk pada tahun 1952, namun sebelumnya yaitu pada masa penjajahan desa ini bernama Kepuhsari. Pada masa itu balai desa sempat mengalami beberapa kali pindah karena sesuatu hal, diantaranya pernah berada di dusun Kepuh, Batur, Petung dan akhirnya pada tahun 1981 pindah ke Dusun Kopeng hingga saat ini dan bernama Desa Kepuharjo. Pada masa tersebut hingga saat ini Kepuharjo telah mengalami pergantian Kepala desa sebanyak 8 kali. Dalam catatan sejarah kepemimpinan desa Kepuharjo paling lama dijabat oleh Bapak Ngatmo Wagito dari Dusun Petung, dan beliau pernah 2 kali mendapatkan penghargaan dari Presiden Soeharto berupa Kalpataru dalam bidang lingkungan hidup.

Saat itu perangkat desa hanya terdiri dari:

1. Lurah : Kepala Daerah
2. Sekdes : Bagian Umum
3. Bagian Kemasyarakatan : Urusan agama
4. Kemakmuran
5. Sosial

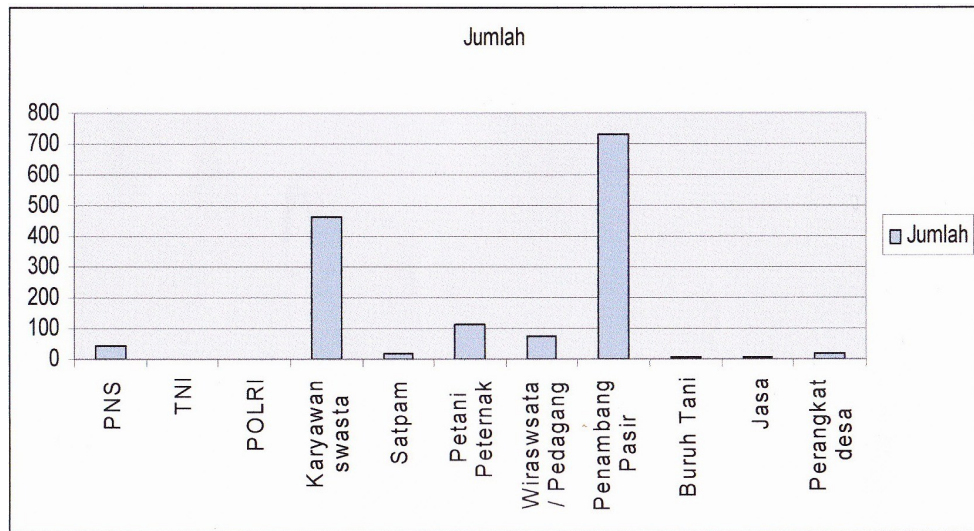
B. Ketenagakerjaan

Mata pencaharian penduduk sangat berpengaruh terhadap kesejahteraan penduduk. Semakin bagus mata pencaharian maka semakin sejahtera penduduk tersebut. Mata pencaharian penduduk desa Kepuharjo beraneka ragam, hal ini dapat ditunjukkan dalam table mata pencaharian sebagai berikut⁴⁸:

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah
1	PNS	43
2	TNI	2
3	POLRI	1
4	Karyawan Swasta	463
5	Satpam	19
6	Petani Peternak	112
7	Wiraswasta / Pedagang	73
8	Penambang Pasir	732
9	Buruh Tani	5
10	Jasa	9
11	Perangkat Desa	19
	Jumlah	1478

Grafik mata Pencaharian penduduk Desa Kepuharjo:

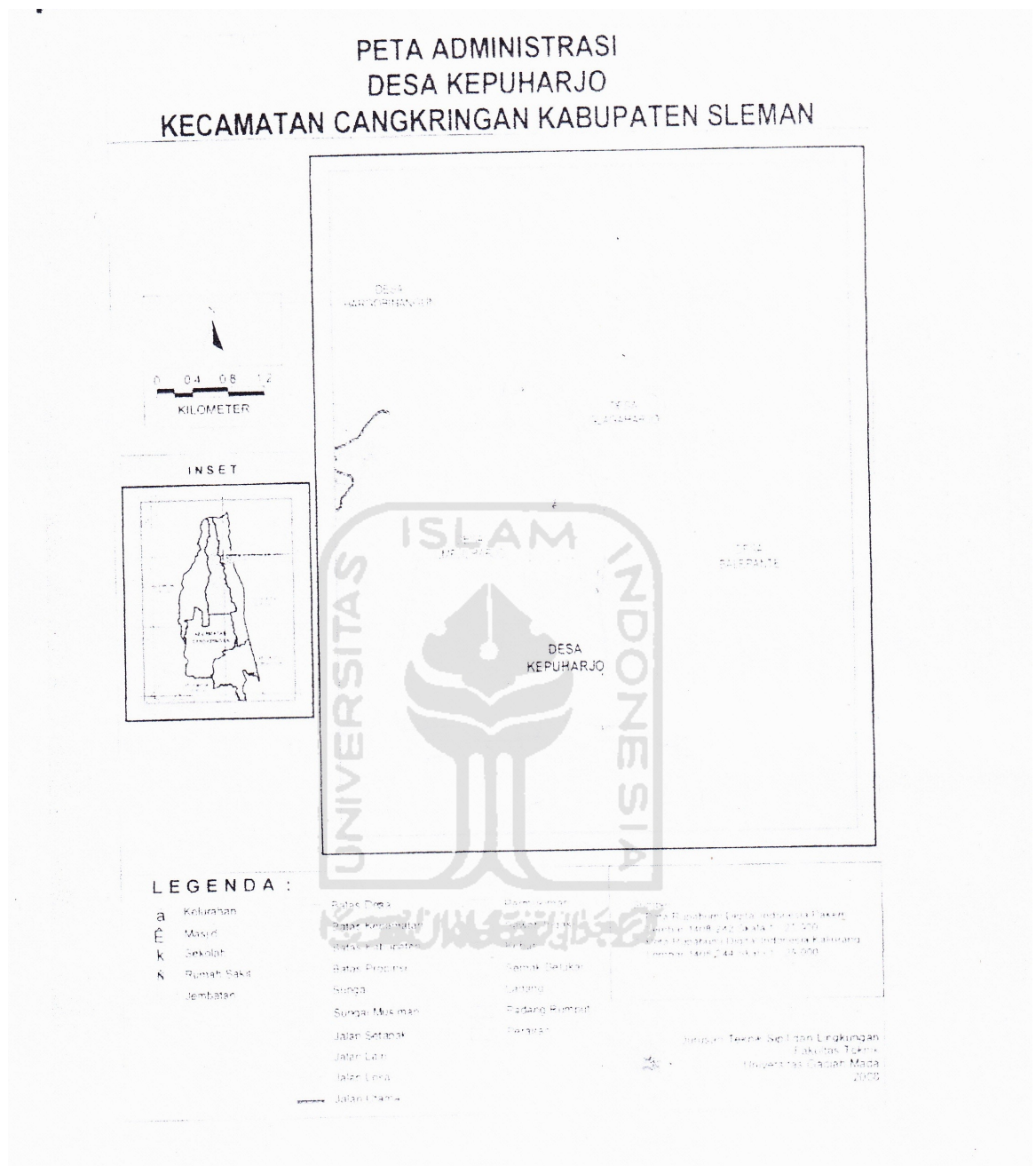
⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Aris Budiyantra selaku Kepala Bagian Pelayanan Umum Desa Kepuharjo pada tanggal 8 November 2011, Pkl. 09.30 wib



Gambar Peta Administrasi Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman

(Sumber : Kelurahan Kepuharjo):





C. Kesenian dan Kebudayaan⁴⁹

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Aris Budiyantra selaku Kepala Bagian Pelayanan Umum Desa Kepuharjo pada tanggal 8 November 2011, Pkl. 09.30 wib

Di desa Kepuharjo ini terdapat beberapa jenis kesenian daerah yang masih ada sampai sekarang. Kesenian jathilan merupakan kesenian asli daerah Kepuharjo. Selain hal tersebut penduduk di desa Kepuharjo banyak yang masih tertarik dengan kesenian jathilan sehingga sampai saat ini keberadaan kesenian Jathilan masih exist. Selain itu, masyarakat juga masih mempertahankan adat seperti masih menjalankan berbagai upacara tradisi yang berkaitan dengan daur hidup atau *live circle*, diantaranya adalah:

- a. Upacara mitoni yaitu selamatan pada saat usia kehamilan mencapai genap tujuh bulan.
- b. Upacara puputan yaitu upacara selamatan pada saat tali pusar bayi sudah lepas / mongering.
- c. Jagongan, yaitu acara wungon (tidak tidur semalam suntuk) atau bertandang di rumah keluarga yang baru melahirkan bayi pada malam hari selama kurang lebih 7 malam (satu minggu)
- d. Upacara dandan kali dengan nama becekan, yaitu upacara kenduri di dasar Sungai Gendol dengan menyembelih kambing jantan masing-masing dusun satu ekor dan disembelih secara serentak. Yang dilaksanakan pada hari jumat kliwon mangsa kapat penanggalan jawa atau bulan Oktober pada tahun masehi.
- e. Selapanan yaitu acara kenduri atau selamatan bertepatan dengan usia bayi 35 hari sebagai ungkapan rasa syukur

- f. Upacara kematian, dari surtanah, upacara kenduri tiga hari, tujuh hari, 40 hari, satu tahun, dua tahun sampai 1000 hari.
- g. Upacara khitanan yaitu tanda bahwa anak laki-laki sudah mulai menginjak aqil balig beranjak menjadi laki-laki dewasa
- h. Upacara pernikahan, dengan berbagai urutan pernak pernik tradisi jawa, seperti siraman, midodareni, ijab, panggih dan resepsi.

D. Agama ⁵⁰

Jumlah penduduk berdasarkan agama terhadap Tuhan yang Maha Esa adalah sebagai berikut:

1. Islam : 2710 orang
2. Kristen : 4 orang
3. Katholik : -
4. Hindu : 10 orang
5. Budha : -

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Aris Budiyantra selaku Kepala Bagian Pelayanan Umum Desa Kepuharjo pada tanggal 8 November 2011, Pkl. 09.30 wib

Mayoritas penduduk di Desa Kepuharjo menganut agama islam yaitu sebesar 99,9 % dan yang 0,1 % adalah agama Kristen dan Hindu.

E. Jumlah Penduduk

Berdasarkan laporan bulan Oktober 2011 desa/Kelurahan Desa Kepuharjo Cangkringan, Sleman, adapun jumlah penduduk desa Kepuharjo adalah:

No	Perincian		Berdasar jenis kelamin		Jumlah Laki-laki + Perempuan
			L	P	
1.	Penduduk awal bulan ini	a.	1525	1625	3150
		b.	898	147	1045
2.	Kelahiran bulan ini	a.	2	-	2
3.	Kematian bulan ini	a.	3	2	5
4.	Pendatang bulan ini	a.	1	-	1
5.	Pindah bulan ini	a.	3	1	4
6.	Penduduk akhir bulan ini	a.	1522	1622	3144
		b.	901	147	1048

Keterangan:

a. = jiwa

b. = Kepala Keluarga

L = Laki-Laki

P = Perempuan

F. Data Selter Huntara (Hunian Sementara)

Padukuhan	Jumlah KK	Jumlah Jiwa	Tempat				
			Gondang I	Gondang II	Gondang III	Mandiri	Luar
Kaliadem	146	464	142 KK	-	-	1 KK	3 KK
Jambu	119	350	116 KK	-	-	-	3 KK
Petung	113	356	112 KK	-	-	1 KK	-
Kopeng	146	430	-	146 KK	-	-	-

B. PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN MEMBERI PERLINDUNGAN HUKUM DI DESA KEPUHARJO, CANGKRINGAN, SLEMAN

Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di 4 Dusun (Dusun Kopeng, Kaliadem, Petung, Jambu) peneliti mewawancarai dan mengajukan pertanyaan kepada masing-masing Kepala Dusun di Dusun tersebut serta mewawancarai Lurah serta Carik di Desa Kepuharjo tersebut. Kemudian dirangkum dalam beberapa pertanyaan besar yang memperlihatkan bagaimana sikap dan tindakan masyarakat

terhadap pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah khususnya di 4 Dusun penelitian.

1. PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI DESA KEPUHARJO, CANGKRINGAN, SLEMAN

Jumlah masyarakat yang berdomisili di Desa Kepuharjo, Cangkringan Sleman tercatat sebanyak 3144 jiwa. Pada umumnya penduduk di daerah ini memenuhi kebutuhan hidupnya menjadi penambang pasir. Sampai saat ini pasca erupsi merapi dari 1048 Kepala Keluarga (KK) di Desa Kepuharjo baru ada sekitar 82 KK yang telah melakukan rekonstruksi dan rehabilitasi terhadap rumah yang rusak akibat erupsi. Rekonstruksi tersebut menggunakan bantuan dari pemerintah yang besarnya Rp. 30.000.000,00 / KK.

Sebelum terjadi erupsi merapi status kepemilikan tanah penduduk desa Kepuharjo semuanya berstatus hak milik dan juga terdapat beberapa tanah kas desa. Sebelum terjadi erupsi merapi 60 % tanah penduduk Desa Kepuharjo terdaftar sebagai Letter C dan 40 % bersertifikat hak milik.⁵¹

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Heri Suprpto, Lurah Desa Kepuharjo, tanggal 8 November 2011, Pkl. 09.30 wib

Di desa Kepuharjo terdapat 1728 bidang tanah, yang terdiri dari 1050 bidang tanah telah tersertifikasi dan yang masih Letter C ada 678 bidang tanah.⁵² Adapun rinciannya adalah sebagai berikut:⁵³

No.	Nama Dusun	Jumlah Bidang Tanah	Jumlah Bidang Tanah yang Telah Tersertifikasi ⁵⁴	Jumlah Bidang Tanah yang masih Letter C
1.	Kaliadem	238	100	138
2.	Jambu	230	50	180
3.	Petung	214	100	114
4.	Kopeng	212	200	12
5.	Batur	215	200	15
6.	Pagerjurang	224	200	24
7.	Kepuh	231	100	131
8.	Manggong	164	100	64
Jumlah		1728	1050	678

Adapun proses pelaksanaan pendaftaran atas tanah di Desa Kepuharjo yaitu terdapat PRONA dari pemerintah, namun PRONA tersebut hanya diberikan untuk 400 bidang di desa Kepuharjo tepatnya di beberapa dusun, yaitu:

- a. Dusun Manggong
- b. Dusun Kepuh
- c. Dusun Pagerjurang

⁵² Hasil wawancara dengan Bapak Tulus, Carik Desa Kepuharjo, tanggal 16 Desember 2011, Pkl 10.00 wib

⁵³ Sumber dari Laporan Penerimaan PBB Tahun Pajak 2010 Kelurahan Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Tulus, Carik Desa Kepuharjo, tanggal 16 Desember 2011, Pkl 10.00 wib

d. Dusun Batur

Alasan mengapa ke-empat dusun ini yang diberikan PRONA karena dengan pertimbangan hanya ke-empat dusun tersebut yang berada pada lokasi aman, rencana sertifikat hasil PRONA akan diberikan pada penduduk sekitar bulan Desember 2011 ini. Sedangkan ke-empat dusun lainnya (Objek penelitian Peneliti) yaitu Dusun Petung, Dusun Jambu, Dusun Kaliadem, dan Dusun Kopeng memakai program Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.⁵⁵ Adapun program IP4T yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman baru sebatas adanya pendataan, pemetaan dan pengukuran saja. Untuk kedepannya masih belum tahu apakah program IP4T ini akan sampai proses pensertifikatan, karena ke-empat dusun tersebut masih termasuk dalam zona yang tidak aman.

Dalam proses pelaksanaan pendataan, pengukuran dan pemetaan ini kendala yang dirasakan hanya sebatas apabila tanah tersebut tergolong dalam tanah warisan dan salah satu anggota si pewaris terdapat di luar daerah (jauh) dari Desa Kepuharjo, proses pengiriman surat kuasa memakan waktu yang cukup lama. Kendala lainnya adalah karena cuaca yang buruk, sering kali terjadi hujan sehingga dalam proses pengukuran, pemetaan dan pendataan tanah membutuhkan waktu yang lebih lama. Selain itu tidak ada kendala

⁵⁵ Heri Suprpto....op.cit

besar yang menghambat proses pelaksanaan pendataan, pengukuran dan pemetaan atas tanah di Desa Kepuharjo.⁵⁶

2. PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI DUSUN PETUNG DESA KEPUHARJO, CANGKRINGAN, SLEMAN

Dusun Petung terdapat sekitar 113 Kepala Keluarga dengan mayoritas bermatapencaharian petani peternak. Beberapa warga di dusun ini telah melakukan rehabilitasi dan rekonstruksi. Luas tanah yang rusak di dusun ini kurang lebih sekitar 8 hektar.⁵⁷ Mayoritas penduduk di Dusun Petung ini melakukan relokasi di Gondang I karena dengan pertimbangan:⁵⁸

1. Jarak Dusun Petung yang dekat dengan Gunung Merapi sehingga masuk dalam zona bahaya
2. Jalanan di Dusun Petung terbelah sungai menyebabkan akses untuk pergi kemanapun susah, sehingga mayoritas penduduk memutuskan untuk relokasi di Huntara Gondang I.

Sebelum terjadi erupsi merapi status kepemilikan tanah penduduk di Dusun Petung ini semuanya adalah hak milik. Dari 214 jumlah bidang

⁵⁶ Ibid

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Pairin, kadus Petung tanggal 21 Oktober 2011 Pkl. 10.30 wib

⁵⁸ Ibid

tanah yang ada, terdapat 100 bidang tanah telah bersertifikat hak milik dan 114 bidang tanah masih Letter C.⁵⁹

Proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Dusun ini baru sampai sebatas pendataan, pengukuran dan pemetaan saja. Untuk proses pendataan, pengukuran dan pemetaan ini kantor pertanahan kabupaten sleman memakan waktu sekitar 10 hari. Adapun dalam pelaksanaannya semua komponen masyarakat terlibat dan menyaksikan proses pendataan, pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.⁶⁰ Untuk kedepannya belum ada kepastiaan apakah seluruh tanah di dusun petung ini akan diberikan sertifikat hak milik atas tanah ataukah upaya yang dilakukan kantor pertanahan kabupaten sleman hanya sebatas pendataan, pemetaan dan pengukuran saja.

Dalam proses pendataan, pengukuran dan pemetaan tidak lah berbelit-belit dan tidak dipungut biaya. Dalam proses ini tidak ada kendala besar yang terlalu menghambat, karena kerjasama warga yang partisipatif untuk menyukseskan program yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman.⁶¹

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Tulus, Carik Desa Kepuharjo, tanggal 16 Desember 2011, Pkl 10.00 wib

⁶⁰ Ibid

⁶¹ Ibid

3. PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI DUSUN JAMBU DESA KEPUHARJO, CANGKRINGAN, SLEMAN

Dusun Jambu terdapat sekitar 119 Kepala Keluarga dengan mayoritas bermatapencaharian petani peternak. Warga di dusun Jambu ini sepakat untuk melakukan relokasi asalkan tanah semula yang telah mereka miliki tetap menjadi hak milik mereka. Tempat relokasi yang ditempati warga dusun jambu ini adalah tanah kas desa.⁶²

Sebelum terjadi erupsi merapi status kepemilikan tanah penduduk di Dusun Jambu ini semuanya adalah hak milik. Dari 230 jumlah bidang tanah yang ada, terdapat 50 bidang tanah telah bersertifikat hak milik dan 180 bidang tanah masih Letter C.⁶³

Proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Dusun ini baru sampai sebatas pendataan, pengukuran dan pemetaan saja sama seperti Dusun Petung. Adapun dalam pelaksanaannya semua komponen masyarakat terlibat dan menyaksikan proses pendataan, pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.⁶⁴ Untuk kedepannya belum ada kepastiaan apakah seluruh tanah di dusun Jambu ini akan diberikan

⁶² Hasil wawancara dengan Bapak Sukiran, kadus Jambu, tanggal 31 oktober 2011 Pkl. 09.00 wib

⁶³ Hasil wawancara dengan Bapak Tulus, Carik Desa Kepuharjo, tanggal 16 Desember 2011, Pkl 10.00 wib

⁶⁴ Ibid

sertifikat hak milik atas tanah ataukah upaya yang dilakukan kantor pertanahan kabupaten sleman hanya sebatas pendataan, pemetaan dan pengukuran saja.⁶⁵

Dalam proses pendataan, pengukuran dan pemetaan tidak lah berbelit-belit dan tidak dipungut biaya karena prosesnya missal. Dalam proses ini tidak ada kendala besar yang terlalu menghambat, karena kerjasama warga yang partisipatif untuk menyukseskan program yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman.⁶⁶

4. PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI DUSUN KOPENG DESA KEPUHARJO, CANGKRINGAN, SLEMAN

Dusun Kopeng terdapat sekitar 148 Kepala Keluarga. Beberapa warga di dusun ini ada yang tidak melakukan relokasi karena warga lebih memilih untuk tetap tinggal di rumah mereka sendiri, tanpa harus beradaptasi dengan lingkungan yang baru. Terdapat 69 KK yang relokasi sekarang, sedangkan yang lainnya sudah kembali ke rumah asal mereka.⁶⁷

Sebelum terjadi erupsi merapi status kepemilikan tanah penduduk di Dusun Kopeng ini semuanya adalah hak milik. Dari 212 jumlah bidang

⁶⁵ Ibid

⁶⁶ Ibid

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Tresno, kades Kopeng tanggal 31 Oktober 2011 Pkl 09.15 wib

tanah yang ada, terdapat 200 bidang tanah telah bersertifikat hak milik dan 12 bidang tanah masih Letter C.⁶⁸

Proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Dusun ini baru sampai sebatas pendataan, pengukuran dan pemetaan saja sama seperti dengan Dusun Jambu dan Dusun Petung. Adapun dalam pelaksanaannya semua komponen masyarakat terlibat dan menyaksikan proses pendataan, pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.⁶⁹ Untuk kedepannya belum ada kepastiaan apakah seluruh tanah di dusun petung ini akan diberikan sertifikat hak milik atas tanah ataukah upaya yang dilakukan kantor pertanahan kabupaten sleman hanya sebatas pendataan, pemetaan dan pengukuran saja.

Dalam proses pendataan, pengukuran dan pemetaan tidak lah berbelit-belit dan tidak dipungut biaya. Dalam proses ini tidak ada kendala besar yang terlalu menghambat, karena kerjasama warga yang partisipatif untuk menyukseskan program yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman.⁷⁰

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Tulus, Carik Desa Kepuharjo, tanggal 16 Desember 2011, Pkl 10.00 wib

⁶⁹ Ibid

⁷⁰ Ibid

5. PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI DUSUN KALIADEM DESA KEPUHARJO, CANGKRINGAN, SLEMAN

Dusun Kaliadem terdapat sekitar 146 Kepala Keluarga dengan mayoritas bermatapencaharian petani peternak. Belum ada yang melakukan rehabilitasi dan rekonstruksi. Warga dusun Kaliadem relokasi di selatan golf merapi yang mana tanah yang mereka tempati sekarang nantinya akan dihibahkan kepada masyarakat yang mana per Kepala Keluarga akan mendapatkan masing-masing 100 m.⁷¹

Sebelum terjadi erupsi merapi status kepemilikan tanah penduduk di Dusun Kaliadem ini semuanya adalah hak milik. Dari 238 jumlah bidang tanah yang ada, terdapat 100 bidang tanah telah bersertifikat hak milik dan 138 bidang tanah masih Letter C.⁷²

Proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Dusun ini baru sampai sebatas pendataan, pengukuran dan pemetaan saja sama seperti Dusun Petung, Dusun Jambu dan Dusun Kopeng. Adapun dalam pelaksanaannya semua komponen masyarakat terlibat dan menyaksikan proses pendataan, pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bapak Sukijo, kadus Kaliadem, tanggal 31 Oktober 2011, Pkl 09.30 wib

⁷² Hasil wawancara dengan Bapak Tulus, Carik Desa Kepuharjo, tanggal 16 Desember 2011, Pkl 10.00 wib

Kabupaten Sleman.⁷³ Untuk kedepannya belum ada kepastiaan apakah seluruh tanah di dusun petung ini akan diberikan sertifikat hak milik atas tanah ataukah upaya yang dilakukan kantor pertanahan kabupaten sleman hanya sebatas pendataan, pemetaan dan pengukuran saja.

Dalam proses pendataan, pengukuran dan pemetaan tidak lah berbelit-belit dan tidak dipungut biaya. Dalam proses ini tidak ada kendala besar yang terlalu menghambat, karena kerjasama warga yang partisipatif untuk menyukseskan program yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman.⁷⁴

C. UPAYA YANG DILAKUKAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN DALAM MENYELESAIKAN HILANG/RUSAKNYA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP PARA KORBAN ERUPSI MERAPI DAN TERHADAP BATAS-BATAS TANAH YANG HILANG, SERTA KENDALA YANG DI HADAPI

Memetakan masalah sebagai bahan untuk menentukan kebijakan publik adalah merupakan suatu hal penting agar kebijakan yang digariskan dapat terimplementasi tanpa menimbulkan masalah berikutnya. Erupsi gunung Merapi telah terjadi beberapa bulan yang lalu dan mengakibatkan pada saat sekarang ini tanah-tanah milik warga sekitar lereng merapi tertimbun material

⁷³ Ibid

⁷⁴ Ibid

vulkanik. Apa yang akan ditentukan sebagai kebijakan publik memerlukan data-data sebagai bahan analisis penentuan kebijakan.⁷⁵

Problematis yang ada memperlihatkan kepada kita hilangnya batas-batas kepemilikan tanah subjek hak atas tanah. Berpindahnya aliran sungai disebabkan sungai sebelum terjadi erupsi Merapi tertimbun material vulkanik yang menyebabkan terbentuknya alur-alur sungai yang baru. Alur-alur sungai yang baru ini ada kemungkinan melewati tanah-tanah milik masyarakat sebelum tertimbun material vulkanik. Masalah mendasar yang menarik perhatian adalah secara berkala peristiwa erupsi merapi selalu berulang sehingga kawasan-kawasan ini menjadi kawasan rawan bencana.

Dengan terjadinya peristiwa alam ini memberikan pekerjaan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk mengidentifikasi bidang-bidang tanah yang tertimbun material vulkanik.

Pengambilan data yang diperlukan sebagai informasi untuk mengambil kebijakan, disesuaikan dengan keadaan dan kondisi yang ada di lapangan, serta membangun dukungan dari masyarakat yang bidang-bidang tanahnya tertimbun material vulkanik. Penyajian informasi ini sangat membantu untuk menyamakan persepsi antara *stakeholders* bahwa bidang-bidang tanah masyarakat yang tertimbun material vulkanik perlu segera diambil kebijakan. Keadaan akan menjadi lebih buruk apabila tidak segera diambil langkah-langkah penyelesaiannya. Sengketa pertanahan akan bermunculan karena tidak jelas batas-batas kepemilikan dan penguasaan

⁷⁵ Wawancara dengan Bapak Tony Warman A Ptnh MPA, Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah, Kantor Pertanahan, Kabupaten Sleman, terkait Inventarisasi Kepemilikan Tanah Pasca Bencana Merapi, tanggal 31 Oktober 2011 Pukul 13.00 wib

tanahnya. Penataan kawasan tidak dapat dilaksanakan karena status tanahnya tidak jelas.⁷⁶

Desa Kepuharjo, kecamatan Cangkringan merupakan salah satu desa di kabupaten Sleman yang wilayahnya terkena dampak langsung tertimbun material vulkanik Gunung Merapi. Kali Gendol yang membelah Kecamatan Cangkringan dari puncak gunung Merapi sampai dengan batas Kecamatan Ngemplak merupakan tempat mengalirnya lahar ketika terjadi erupsi Gunung Merapi. Volume material vulkanik yang melebihi daya tampung Kali Gendol mengakibatkan material vulkanik menutupi bidang-bidang tanah di bagian kanan dan kiri kali Gendol dengan radius yang bervariasi.

Inventarisasi kepemilikan tanah yang tertimbun material vulkanik Merapi merupakan suatu pendataan yang dapat memberikan gambaran sebaran bidang-bidang tanah secara spasial. Metode pelaksanaan untuk mengidentifikasi tanah memerlukan koordinasi semua pihak untuk mencapai hasil yang optimal, di samping itu bagi masyarakat yang tanah-tanahnya tertimbun material vulkanik Merapi diminta untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya. Kerja sama dan kekompakan antara pemilik tanah yang satu dengan yang lain perlu dijalin terutama yang berada dalam satu blok pendataan. Kemudian di batas-batas bidang tanah tersebut di pasang patok untuk dapat dikenali oleh setiap orang. Petugas lapang dapat membuat sketsa bidang-bidang tanah untuk melengkapi inventarisasi. Subjek hak atas tanah

⁷⁶ Ibid

secara spasial.⁷⁷

Hasil dari inventarisasi kepemilikan tanah berupa daftar nama-nama pemilik dan peta penyebaran bidang-bidang tanah, yang menggambarkan bentuk bidang tanah dan subjek hak yang berhak menguasainya. Sedangkan luas bidang tanah belum menunjukkan luas bidang tanah yang dapat dijadikan pedoman sebagai luas senyatanya. Perlu diingatkan bahwa inventarisasi kepemilikan tanah yang terkena dampak tertimbun material vulkanik Gunung Merapi belum dilakukan pengukuran bidang-bidang tanah secara keseluruhan.⁷⁸



Hasil pemetaan yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk dusun Jambu (Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)

⁷⁷ Ibid

⁷⁸ Ibid



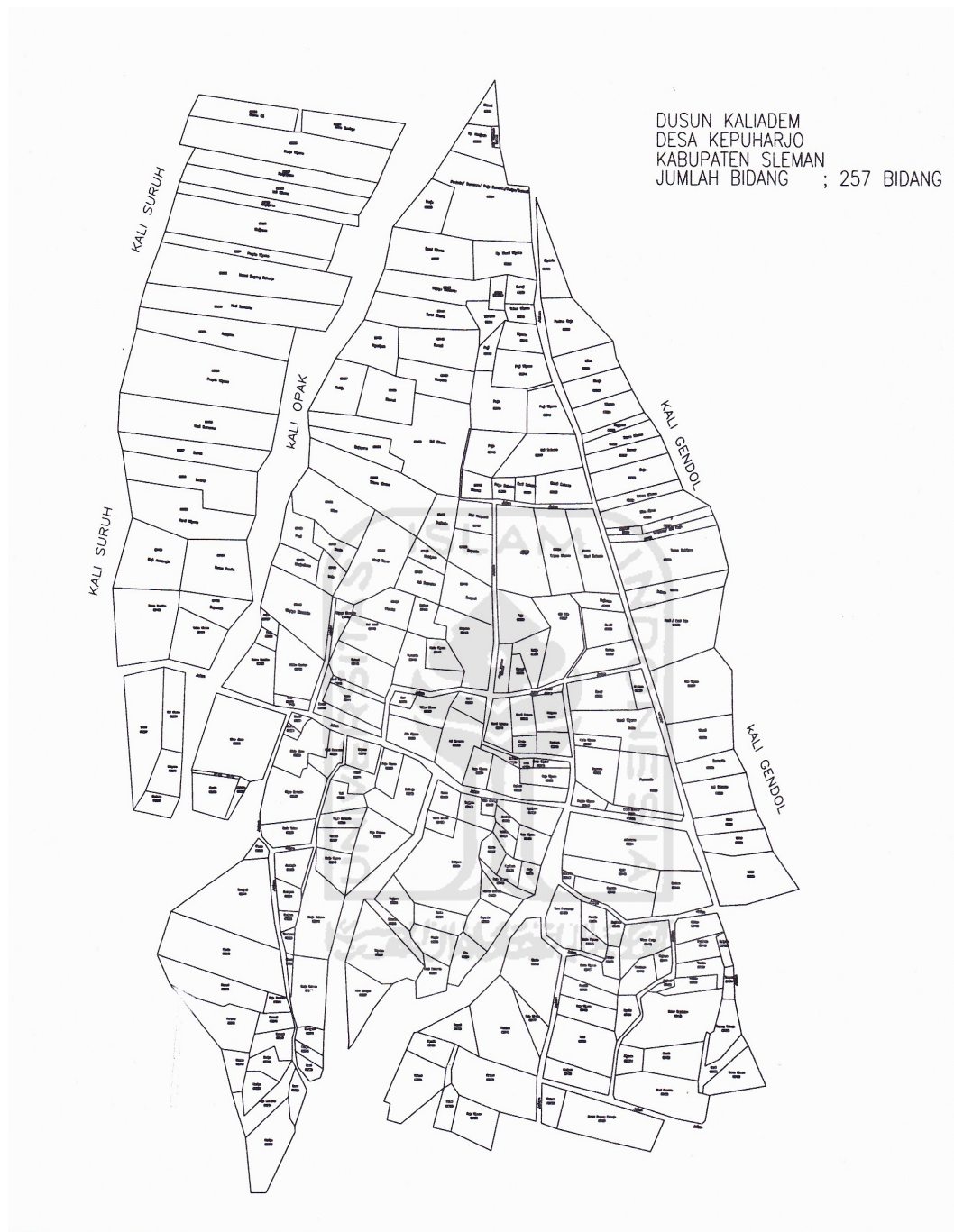
Hasil pemetaan yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk dusun Petung (Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)



Hasil pemetaan yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk dusun Kopeng (Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)



Hasil pemetaan yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk dusun Kaliadem (Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)



Program IP4T yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman baru sampai pada tahap pendataan, pemetaan dan pengukuran saja pada lokasi penelitian peneliti. Hal ini dikarenakan dalam pelaksanaannya dijumpai beberapa kendala. Adapun kendala itu meliputi:⁷⁹

⁷⁹ Ibid

1. Instruksi dan keputusan dari Pemerintah Pusat yang sangat lambat yang mengakibatkan proses pensertifikatan tanah yang hilang/rusak terhadap para korban erupsi merapi menjadi tertunda.

Keputusan / Instruksi dari Pemerintah pusat dalam hal ini Presiden yang lambat mengakibatkan proses pensertifikatan tanah yang hilang/rusak terhadap para korban erupsi merapi menjadi tertunda. Dalam hal ini kantor pertanahan kabupaten Sleman hanya bertindak sebagai Pelaksana saja, sehingga tanpa instruksi dari Presiden, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman belum bisa melanjutkan proses dari program IP4T. Sehingga program dari IP4T baru sampai sebatas pendataan, pengukuran dan pemetaan saja. Untuk ke depannya kantor pertanahan kabupaten sleman juga masih belum tahu apakah program IP4T akan sampai ke tahap pensertifikatan ulang, karena mengingat belum ada instruksi dari Presiden. Dari Pemerintah pusat sendiri pun masih belum jelas untuk memutuskan terkait permasalahan:⁸⁰

- a. Apakah tanah seluruh warga korban erupsi merapi mau diganti oleh pemerintah sesuai dengan luas tanah yang warga miliki, sehingga tanah sebelumnya diambil alih oleh Negara, mengingat tanah di Desa Kepuharjo termasuk zona bahaya, untuk itu, demi keselamatan warga nya pemerintah akan mengganti tanah tersebut ataukah

⁸⁰ Ibid

- b. Tanah tersebut tetap menjadi milik para korban erupsi merapi , tapi tidak boleh dibangun dan dilanjutkanlah program IP4T yang telah dicanangkan.

Karena keterlambatan keputusan pemerintah tersebut, masalah yang kemudian akan timbul adalah para warga banyak yang sudah kembali ke tanah semula dan telah melakukan rehabilitasi dan rekonstruksi rumahnya tanpa instruktur dari pemerintah. Hal ini dilakukan warga karena mereka cenderung tidak bisa bertahan lebih lama di lingkungan huntara, dan mereka lebih senang menempati tempat tinggal mereka semula. Kemudian ketika Negara mengeluarkan putusan bahwa tanah tersebut akan diambil alih oleh Negara, apakah bangunan yang sudah susah payah dibangun ulang oleh masyarakat akan di rubuhkan. Namun bila pemerintah tetap memberikan hak milik pada tanah tersebut dan memberikan izin pada penduduk untuk menempati daerah itu, dikhawatirkan bahwa daerah tersebut masih dalam zona bahaya bila sewaktu-waktu terjadi erupsi merapi lagi. Karena masalah ini lah keputusan pemerintah yang tidak cepat menyebabkan proses pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi menjadi terhambat.

2. Gubernur DIY yang tetap kokoh mempertahankan pendapatnya bahwa bencana erupsi merapi merupakan bencana local, bukan bencana nasional, sehingga mengakibatkan kucuran dana dari pemerintah pusat untuk pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi ini menjadi tersendat.

Ketika data sertifikat hilang/rusak upaya yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, tinggal lah memberikan kembali sertifikat tersebut kepada warga, asalkan warga bisa membuktikan bahwa sertifikat mereka memang benar-benar hilang/rusak akibat erupsi merapi. Tetapi masalahnya adalah bukti kepemilikan tanah warga yang berupa Letter C, sehingga mau tidak mau untuk pensertifikatan tanah-tanah yang Letter C tersebut harus menunggu keputusan pemerintah terkait kelanjutan program IP4T tersebut.⁸¹

D. ANALISIS

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan peneliti di lapangan dengan metodologi empiris, proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di lokasi penelitian (Dusun Petung, dusun Kopeng, Dusun jambu, dan Dusun Kaliadem) barulah sampai pada tahap pendataan, pengukuran, dan pemetaan saja dan belum sampai pada proses pensertifikatan. Untuk kedepannya pun masih belum tahu proses pendaftaran hak milik atas tanah ini akan sampai pada proses pensertifikatan atau tidak. Hal ini dikarenakan pemerintah pusat yang masih belum mengeluarkan instruksi lebih lanjut pada Kantor Pertanahan kabupaten Sleman selaku pelaksana tentang langkah apa yang akan di tempuh setelah selesai pendataan, pengukuran dan pemetaan.

Terlambatnya proses pendaftaran hak milik atas tanah ini dikarenakan belum pastinya keputusan pemerintah tentang tanah yang rusak akibat erupsi

⁸¹ Ibid

merapi tersebut akan bisa di huni lagi oleh masyarakatnya ataukah akan diambil alih oleh pemerintah dan kemudian masyarakat akan diberikan tanah pengganti, hal ini dikarenakan pertimbangan lokasi yang masih belum aman dan masih rawan.

Namun di lapangan yang terjadi banyak sekali masyarakat yang telah melakukan rekonstruksi dan rehabilitasi tanpa adanya persetujuan dari pemerintah dan tidak mempedulikan kondisi merapi yang masih belum aman. Hal ini dikarenakan masyarakat tidak merasakan kenyamanan untuk tinggal di huntara. Mereka lebih nyaman tinggal dan beradaptasi di lingkungan semula tempat mereka tinggal.

Apabila pemerintah tidak segera mengeluarkan putusan tentang tanah-tanah ini, dikhawatirkan makin banyak lagi masyarakat yang melakukan rekonstruksi dan rehabilitasi. Dampak paling buruknya bila pemerintah memberikan instruksi bila tanah-tanah tersebut akan diambil alih oleh pemerintah, lantas bagaimana nasib bangunan yang telah di rekonstruksi ulang oleh masyarakat. Keterlambatan akan berakibat negatif bagi pemerintah dan juga masyarakatnya. Seharusnya pemerintah harus cekatan dalam mengambil keputusan demi kesejahteraan rakyatnya.

Selain itu di lapangan di temukan kendala lain yaitu Gubernur DIY yang tetap kokoh mempertahankan pendapatnya bahwa bencana erupsi merapi merupakan bencana local, bukan bencana nasional, sehingga mengakibatkan

kucuran dana dari pemerintah pusat untuk pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi ini menjadi tersendat.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi di Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman dapat ditarik kesimpulan:

1. Bahwa kondisi fisik dan administrasi tanah pasca erupsi merapi dapat dikategorikan sebagai berikut:
 - a. Tanah ada, tetapi hilang tanda batas-batas persil bidang tanah
 - b. Tanah ada tetapi administrasi dokumen pembuktian atas tanah hilang
 - c. Bukti kepemilikan ada tetapi tanahnya telah mengalami perubahan fisik atau tanah musnah sama sekali tidak dapat dikuasai secara fisik atau tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan fungsinya.

2. Bahwa dalam praktek pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi tersebut tidak sesuai dengan peraturan kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia nomor : 6 tahun 2010 tentang penanganan bencana dan pengembalian hak-hak masyarakat

atas aset tanah di wilayah bencana. Peraturan ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka penanganan bencana dan pengembalian hak-hak masyarakat atas aset tanah di wilayah bencana, sedangkan tujuannya adalah untuk:

- a. mengantisipasi dampak bencana sejak dini;
 - b. melakukan tindakan secara cepat dan tepat pada saat bencana;
 - c. memulihkan prasarana dan sarana, arsip pertanahan serta pengembalian hak-hak masyarakat atas tanah di wilayah bencana dan mengaktifkan kembali pelayanan pertanahan.
3. Bahwa program IP4T yang dilaksanakan barulah sampai pada tahap pendataan, pengukuran dan pemetaan saja, sedang Berdasarkan Pasal 1 angka (1, 4, 6, dan 9), pasal 7, pasal 10, pasal 11, pasal 17, pasal 18, dan pasal 19 peraturan kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia nomor : 6 tahun 2010 semua proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah seharusnya sampai proses rehabilitasi, yang mana berupa inventarisasi, penataan arsip pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c meliputi perbaikan dokumen yang rusak, penggantian dokumen yang hilang atau rusak dan penataan kembali arsip, namun pada prakteknya barulah sampai tahap pendataan, pengukuran dan pemetaan.
4. Bahwa dalam praktek yang tidak sesuai dengan peraturan ini dikarenakan ada beberapa kendala yang di alami Kantor Pertanahan

Kabupaten Sleman sebagai pelaksanaanya, adapun kendala tersebut adalah:

- a. Instruksi dan keputusan dari Pemerintah Pusat yang sangat lambat yang mengakibatkan proses pensertifikatan tanah yang hilang/rusak terhadap para korban erupsi merapi menjadi tertunda.
- b. Gubernur DIY yang tetap kokoh mempertahankan pendapatnya bahwa bencana erupsi merapi merupakan bencana local, bukan bencana nasional, sehingga mengakibatkan kucuran dana dari pemerintah pusat untuk pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi ini menjadi tersendat.

Sehingga dari dua kendala di atas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tidak dapat melanjutkan program IP4T tanpa Instruksi dari pemerintah, karena dana juga tersendat, karena Gubernur yang kokoh mempertahankan bahwa erupsi merapi merupakan bencana local, bukan bencana nasional.

5. Bahwa dalam proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan, masyarakat memberikan dukungan dan kerjasama yang cukup signifikan.

B. SARAN

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, adapun saran yang akan peneliti berikan adalah:

1. Pemerintah Pusat seharusnya dengan segera memberikan keputusan terkait langkah yang selanjutnya harus ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku pelaksana pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi tersebut, karena dengan keterlambatan pemerintah akan berakibat terkatung-katung nya pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah pasca erupsi merapi tersebut.
2. Adapun yang peneliti sarankan pada pemerintah, yaitu demi kesejahteraan rakyatnya, alangkah lebih baik bila tanah yang rusak tersebut tetap diberikan hak pakai pada warga nya, tidak boleh didirikan bangunan atau pun ditempati hanya boleh di daya gunakan seperti diberdayakan untuk kandang ternak, untuk tempat bercocok tanam, dll. Pemerintah juga wajib melakukan susatu pengawasan terhadap masyarakat-masyarakat tersebut. Selain diberikan hak pakai, pemerintah memberikan kompensasi berupa uang sebagai ganti rugi tanah yang rusak tersebut tidak bisa ditinggali, dan bagaimana mengakomodir uang tersebut diserahkan sepenuhnya pada masyarakat. Pertimbangan peneliti memberikan saran tersebut dengan dasar percuma saja bila pemerintah memindah dan mengganti tanah yang rusak tersebut pada rakyat padahal adaptasi rakyat dan mata pencaharian rakyat memang sudah berada di tanah tersebut, sehingga kesejahteraan rakyat tidak tercapai.
3. Untuk masyarakat yang belum melakukan rekonstruksi dan rehabilitasi alangkah lebih baik bila mengikuti instruksi dan himbauan dari pemerintah, jangan mengambil langkah melakukan rekonstruksi dan

rehabilitasi dengan pertimbangan kondisi gunung merapi yang masih belum bisa diperkirakan keamanannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdurrahman , Peraturan Baru Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, Pusat, Penelitian unika Atmajaya, 1997
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, ctk. Pertama, Jakarta, 2011
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1994
- Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Bachtiar Effendie, *pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan-peraturan pelaksanaannya*, Bandung: alumni, 1993

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Ctk. Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008

Chadidjah Dalimunthe, Pelaksanaan landreform di Indonesia dan permasalahannya, Medan, FH USU Press, 2000

Departemen Penerangan R.I., 1982, Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia

G. Kartasapoetra,dkk, *Hukum tanah, jaminan bagi keberhasilan pendayagunaan tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991

Jamaluddin Mahasari, Pertanahan Dalam Hukum Islam, Gama Media, Yogyakarta, 2008

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, Hak-hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2004

Lih. Boedi Harsono, 2003, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta

Maria S.W. Sumardjono, 1982, Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria, Penerbit Andy Offset, Yogyakarta

R. Soeprapto, 1986, Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek, Tanpa Penerbit, Jakarta

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum* , Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2006

Sudjito, Prona Pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis, edisi pertama, cetakan pertama, Yogyakarta, Liberty, 1987

Sudjito, PRONA, Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis, Liberty, Yogyakarta, 1987

Tim Penyusun Pedoman Penyusunan Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (skripsi, Legal memorandum, dan Studi kasus hukum), Fakultas hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2011

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007

Y.W. Sumindhia, Ninik Widiyanti, *Pembaruan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Bima Aksara, Jakarta, 1988

Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar maju, Bandung, 2010

MAKALAH

Khairurridha, *Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah pasca Tsunami Dalam rangka Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kecamatan Jaya Baru Banda Aceh Naggroe Aceh Darussalam (NAD)*, Yogyakarta, 2008

INTERNET

<file:///D:/SKRIPSI%20Q/hak%20atas%20tanah/Hak%20Milik%20atas%20Tanah%20%28oleh%20%20Melianawaty%29.htm>

<file:///D:/SKRIPSI%20Q/Harian%20Seputar%20Indonesia.%20Sumber%20Referensi%20Terpercaya.htm>

<file:///D:/SKRIPSI%20Q/pendaftaran%20tanah/Pentingnya%20Pendaftaran%20Tanah%20%C2%AB%20CARI%20ILMU%20ONLINE%20BORNEO.htm>

<http://raimondfloramandasa.blogspot.com/2008/05/sertifikat-sebagai-alat-bukti-hak-atas.html>

<http://www.greenradio.fm/news/latest/5131-korban-merapi-gratis-urus-sertifikat-tanah>

http://www.merapi.bgl.esdm.go.id/aktivitas_terakhir.php?pid=17

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan masalah	6
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
4. Tinjauan Pustaka.....	7
5. Metode Penelitian	18
a. Objek penelitian	19
b. Subjek Penelitian	19
c. Lokasi penelitian	20
d. Sumber data	21
e. Teknik pengumpulan data	21
f. Metode pendekatan penelitian	22
g. Pengolahan dan analisis data	22

**BAB II TINJAUAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

A. HAK-HAK ATAS TANAH.....	23
1. Sebutan nama hak-hak atas tanah.....	24
2. Pertimbangan diadakannya empat macam hak atas tanah primer.....	25
3. Isi hak atas tanah.....	31
B. HAK MILIK ATAS TANAH.....	36
1. Pengertian	36
2. Tujuan penggunaannya.....	40
3. Subyeknya.....	40
4. Jangka waktunya.....	41
5. Terjadinya hak milik.....	41
6. Peralihan hak/Pemindahan hak dan Pendaftaran hak milik.....	41
7. Hapusnya hak milik.....	42
8. Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.....	42
C. TINJAUAN TERHADAP PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.....	46

1. Pentingnya Pendaftaran Tanah.....	46
2. Azas Pendaftaran Tanah.....	50
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	51
4. Kegunaan Pendaftaran Tanah.....	52
5. Obyek Pendaftaran Tanah.....	53
6. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	53
D. SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT.....	56

BAB III PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN.....	63
Gambaran Umum Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman.....	63
B. PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN MEMBERI PERLINDUNGAN HUKUM DI DESA KEPUHARJO,CANGKRINGAN,SLEMAN.....	70
1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pasca Erupsi Merapi di Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman.....	71

2. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pasca Erupsi Merapi di Dusun Petung Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman74
 3. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pasca Erupsi Merapi di Dusun Jambu Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman.....76
 4. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pasca Erupsi Merapi di Dusun Kopeng Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman.....76
 5. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pasca Erupsi Merapi di Dusun Kaliadem Desa Kepuharjo, Cangkringan, Sleman.....77
- c. UPAYA YANG DILAKUKAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN DALAM MENYELESAIKAN HILANG/RUSAKNYA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP PARA KORBAN ERUPSI MERAPI DAN TERHADAP BATAS-BATAS TANAH YANG HILANG, SERTA KENDALA YANG DI HADAPI.....80
1. Hasil Pemetaan Dusun Jambu oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....84
 2. Hasil Pemetaan Dusun Petung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....85
 3. Hasil Pemetaan Dusun Kopeng oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....86

4. Hasil Pemetaan Dusun Kaliadem oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	87
D. ANALISIS.....	90

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.....	93
B. SARAN.....	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97



“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH PASCA ERUPSI MERAPI DI KABUPATEN SLEMAN”

SKRIPSI



Oleh:

YUNI KURNIA INDRAWATI

No. Mahasiswa : 08410042

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012