

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Pertama Kali dan Pendaftaran Peralihan Yang berasal dari Letter C, Girik Dan Petuk D di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Menciptakan Kepastian Hukum

Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Pertama Kali dan Pendaftaran Peralihan Yang berasal dari Letter C, Girik Dan Petuk D di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, ada beberapa hal yang perlu dicermati. Minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Penyebab lainnya adalah minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan itu dimiliki secara turun-temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut.

Untuk tanah yang memiliki surat minim biasanya berupa Letter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku Letter C, karena di dalam kurangnya sosialisasi dan pengaturan tentang Letter C itu sendiri. Dan saat ini dengan adanya Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan UU Nomor 24 tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang tunduk pada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut

merupakan hak adat mengingat pentingnya pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, maka setiap orang yang memiliki tanah adat diwajibkan mendaftarkan tanahnya untuk menjamin kepastian hukum.

Dasar hukum pendaftaran tanah itu sendiri terdapat di dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok agraria, mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Biasanya untuk pedesaan seperti informasi yang telah didapat, pendaftaran tanah yang dilakukan di pedesaan biasanya menggunakan Letter C yang pada proses akhirnya akan didaftarkan pada Badan Pertanahan (BPN). Proses Letter C biasanya dilakukan oleh notaris.

Kembali dijelaskan bahwa tanah girik adalah istilah populer dari tanah-tanah yang belum bersertipikat. Walaupun itu berbentuk tanah bekas hak milik adat atau tanah-tanah hak lain (seperti *Eigendom*, *Verponding*, dll) yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu (Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha). Tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan atau di sertipikat kan pada Kantor Pertanahan setempat di lingkungan masyarakat sebutannya bisa bermacam-macam, antara lain: Girik, Petok D, Rincik, Ketitir, dll.

Selain tanah bekas hak milik adat, masih terdapat beberapa jenis tanah lainnya, yaitu: tanah garapan, tanah *verdedaal* (milik tuan tanah), tanah hak sewa jaman belanda, serta tanah-tanah *verponding* lainnya. Berbeda dengan “Tanah Girik” yang merupakan tanah bekas hak milik adat, tanah-tanah hak barat seperti *Verponding Indonesia*, *Eigendom Verponding*, *erfpacht*, *opstaal*, *vruchtgebruik*, dll. Tanah-tanah hak barat tersebut seharusnya pada tahun 1960 pada saat lakukannya unifikasi Hukum Tanah dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka seluruh tanah-tanah hak barat dan tanah adat dilakukan konversi secara serentak. Namun demikian, di lapangan masih banyak rakyat yang karena ketidak fahamannya, belum mengajukan permohonan konversi hak atas tanah yang dimilikinya.

Berhubung terdapat begitu banyaknya jenis hak atas tanah yang belum bersertipikat, dengan metode pendaftaran (pensertipikatan) yang berbeda-beda, maka perlu saya buat disclaimer di sini, bahwa dalam pembahasan kita kali ini adalah metode pendaftaran/pensertipikatan atas tanah girik yang merupakan tanah bekas hak milik adat. Karena dalam praktik jenis tanah hak inilah yang paling banyak terjadi di lapangan. Peralihan hak atas tanah girik tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian di bagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan hak atas tanah girik tersebut biasanya dilakukan di hadapan Lurah atau kepala desa. Namun demikian, banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak saja, sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusuri kepemilikannya.

Pensertipikatan tanah girik tersebut dalam istilah Hukum tanah disebut sebagai [Pendaftaran Tanah Pertama kali](#). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah bekas hak milik adat dan tanah garapan, dalam prakteknya prosesnya dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Mendapatkan surat rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang bersangkutan, yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut belum pernah disertipikatkan serta riwayat pemilikan tanah dimaksud yang dilampirkan dengan surat RIWAYAT TANAH.
- b. Pembuatan surat yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dari RT/RW/LURAH
- c. Dilakukan tinjau lokasi dan pengukuran tanah oleh kantor pertanahan
- d. Penerbitan Gambar Situasi atau Surat Ukur, yang dilanjutkan dengan pengesahannya
- e. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan luas yang tercantum dalam Gambar Situasi atau Surat Ukur. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan apabila tanah yang dimohon berasal dari tanah negara atau tanah garapan. Atau dalam hal pada waktu proses pelaksanaan AJBnya dulu, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut belum

- dibayarkan. Jika berasal dari tanah bekas hak milik adat, tidak ada biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut.
- f. Proses pertimbangan pada panitia A.
 - g. Pengumuman di Kantor Pertanahan dan Kantor Kelurahan/Kecamatan letak tanah setempat selama lebih kurang 2 bulan
 - h. Pengesahan pengumuman
 - i. Penerbitan Sertipikat tanah.

Untuk proses pensertipikatan tanah tersebut hanya dapat dilakukan jika pada waktu pengecekan di kantor kelurahan setempat dan kantor pertanahan terbukti bahwa tanah tersebut memang belum pernah disertipikatkan dan selama proses tersebut tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan (perihal pemilikan tanah tersebut).

Lama waktu yang dibutuhkan dalam proses pensertipikatan tanah menurut Dwi Handaka Purnama, SH. MHum, selaku Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dalam wawancara tanggal 4 Juni 2015 menyatakan bahwa :

“Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, dan tidak ada keberatan dari pihak-pihak tertentu, maka proses pensertipikatan dapat ditempuh dalam waktu sekitar 6 bulan sampai dengan 1 tahun. Namun, jika terjadi suatu kendala di lapangan, seperti pemekaran wilayah, tuntutan dari pihak yang merasa berhak, atau sengketa, proses tersebut bisa memakan waktu lebih lama dari yang diperkirakan. Bahkan hal-hal yang tidak berhubungan juga bisa menghambat proses tersebut, misalnya karena pergantian kepala kantor pertanahan, kesalahan penunjukan batas atau gambar atau human error lainnya, juga bisa menghambat proses tersebut di lapangan”.

Lebih lanjut Dwi Handaka Purnama dalam wawancara tanggal 4 Juni 2015 mengatakan bahwa untuk pembiayaannya adalah :

“Pembiayaannya sangat variatif, tergantung dari 3 hal, yaitu: lokasi tanah, nilai jual objek pajak (NJOP) dan luas tanah dimaksud. Untuk itu bisa di konfirmasi ke notaris ataupun kantor pertanahan setempat. Jika di lokasi sekitar anda ada program [PRONA](#) atau pendaftaran tanah secara [sistematik](#) secara serentak, ataupun program LARASITA, sebaiknya anda mengikuti. Karena itu merupakan program dari pemerintah, sehingga tentunya biaya akan menjadi jauh lebih ringan dan prosesnya akan menjadi lebih mudah dibandingkan jika anda mendaftarkan/mensertipikatkan tanah tersebut dengan inisiatif sendiri”

Dalam Wawancara dengan Drs Suwito, SH. MKn Kepala Kantor Petanahan Kabupaten Sleman, tanggal 3 Juni 2015, terkait pendaftaran Tanah, dikatakan bahwa :

“Tentu saja yang berhak adalah pemilik yang sah ataupun ahli waris yang sah dari tanah dimaksud ataupun kuasa dari mereka. Sehingga, jika kepemilikan tanah tersebut masih terdaftar atas nama nenek dari pihak yang akan mengajukan permohonan, harus diurus dulu surat-surat waris (keterangan waris) yang menunjukkan bahwa pemohon adalah ahli waris yang sah dari orang yang bersangkutan. Jika pemohon adalah pembeli akhir dari tanah dimaksud, maka pemohon harus membuktikannya dengan melampirkan asli akta jual beli tanah yang berkenaan”.

Secara garis besar dapat dijelaskan bahwa Proses Letter C :

- 1) Letter C itu sendiri telah ada atas pemilik nama siapa, kemudian dilampirkan KTP, Slip pembayaran pajak terbaru, dan kartu keluarga kesemuanya dijadikan dalam 1 berkas.
- 2) setelah berkas selesai, si pemohon dapat mengambil blanko proses Letter C dari notaris atau BPN. Kemudian diketik sesuai identitas setelah selesai lalu dikembalikan ke kelurahan/perangkat desa.
- 3) selanjutnya dari pihak kelurahan akan dicek kebenarannya
- 4) setelah kebenarannya di cek dan sudah dapat dipastikan dilanjutkan dengan meminta tanda tangan ke kepala desa atau lurah atau pemerintahan desa, diberi nomor dan diberitahu asal-usul tanahnya
- 5) setelah Letter C selesai baru bisa didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Letter C itu sendiri sebenarnya lebih mirip seperti sertipikat. Letter C terbagi menjadi :

- a) Letter C jual beli dengan Akta Jual Beli (AJB)
- b) Letter C warisan dengan Surat Keterangan Warisan

Proses Letter C yang sering dilakukan biasanya memakan waktu dari 1-12 bulan, waktu ini ditentukan berdasarkan kendala-kendala yang dihadapi pada saat proses pendaftaran serta luas tanahnya.

- (1) Dilakukan daftar pengukuran yang memakan waktu 1-2 minggu
- (2) Setelah selesai daftar pengukuran mulai diterjunkan petugas ukur yang fungsinya untuk mengukur luas tanah di lokasi pengukuran, proses ini memakan waktu hingga 2-3 bulan sampai terbitnya Surat Ukur
- (3) Setelah surat ukur turun selanjutnya turun kekepanitiaan yang bertugas untuk mengumumkan apakah tanah tersebut bermasalah atau tidak, proses ini memakan waktu hingga 2 bulan. Jika tanah tersebut bermasalah maka diselesaikan dalam waktu 2 bulan tersebut. Setelah pengurusan itu selesai biasanya dilakukan pengumuman status tanah dalam waktu 1 bulan. Setelah semuanya selesai dilakukan pembekalan untuk sertipikat yaitu dicek kebenarannya (2 bulan)
- (4) kalau dihitung prosesnya mencapai 7 bulan lalu didaftarkan ke BPN, dan akhirnya mencapai waktu 1 tahun

Proses Letter C untuk Akta Jual Beli

Persyaratan yang harus dipenuhi antara lain :

- (a) sertipikat asli yang memiliki tanah, KTP suami/istri beserta Kartu Keluarga, slip pembayaran pajak terbaru. Proses ini memakan waktu 2 minggu – 1 bulan, bisa dipercepat hingga 3 hari dengan memakai fee khusus
- (b) selanjutnya dilengkapi dengan berkas pembeli yakni KTP pembeli dan KK pembeli

Letter C untuk Tanah Turun Waris

Persyaratan yang harus dipenuhi :

1. Pemilik sertipikat mempunyai surat kematian suami atau istri yang meninggal. Kartu Tanda Penduduk para ahli waris (foto copy), slip pembayaran pajak terbaru, surat keterangan waris yang diakui oleh desa dan kecamatan untuk turun waris, lalu ke Badan Pertanahan Nasional dan biasanya tidak perlu memakai notaris. Biasanya dalam Letter C untuk Tanah Turun Waris menggunakan APHB untuk menyambung turun waris tersebut. Sedikit catatan bahwa untuk tanah sawah tidak boleh dipecah-pecah, tetapi dalam keadaan mendesak tanah warisan bisa dipecah minimal 500m.
2. Dalam Sertipikat masal biasanya merupakan proyek nasional dari pemerintah pusat, biasanya diadakan setiap tahun selalu ada. Biasanya yang terkena proyek nasional dalam bentuk sertipikat tanah masal yaitu desa yang belum terkena proyek masal tersebut. Sertipikat masal tersebut biasanya diajukan oleh kepala desa dalam hal di desa tersebut belum banyak dari warganya yang memiliki Letter C.

Letter C didaftarkan menjadi sertipikat dengan tujuan untuk memperoleh kepastian hukum. Nomor C biasanya didapat dari kelurahan, setiap permohonan Letter C biasanya dibuat dengan 2 rangkap. Dan membuat pernyataan biasanya pemohon.

Pelaksanaan pendaftaran hak Atas Tanah Asal Letter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Dalam pasal 13 PP 24/1997 ditentukan :

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic
- b. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri
- c. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat
- d. pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadic
- e. Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang meliputi pengukuran dan pemetaan; pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas bidang-bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur.
- b. pembuktian hak dan pembukuannya, yang meliputi pembuktian hak baru; pembuktian hak lama; pembukuan hak
- c. penerbitan sertifikat penyajian data fisik dan yuridis
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

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 objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis ini didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan menteri.

Dalam hal suatu wilayah belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pencaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis ini tentunya dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, tanpa adanya suatu penetapan terlebih dahulu dari menteri atas tanah tersebut.

2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007 ditentukan bahwa:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar

- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tersebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

3. Tahap Proses Permohonan

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut:

- a. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon memberikan hak yang dimohon, melalui Kantor Sub Direktorat Agraria setempat. Formulir surat permohonan telah disediakan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria. (kantor agraria tingkat Kabupaten/Kotamadya).
- b. Kantor Sub Direktorat Agraria memeriksa dan minta dipersiapkan surat-surat yang diperlukan, antara lain:
 - 1) surat keterangan pendaftaran tanah
 - 2) gambar situasi/surat ukur
 - 3) fatwa tata-guna tanah
 - 4) risalah pemeriksaan tanah oleh panitia "A"
- c. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Sub Direktorat Agraria dikirim kepada Gubernur/Kepala Daerah setempat melalui Kantor Agraria Provinsi setempat.
- d. Kalau wewenang pemberian hak yang dimohon ada di tangan Gubernur/Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Jika wewenang dimaksud ada di tangan Menteri Dalam Negeri, maka berkas

permohonan yang lengkap disertai pertimbangan setuju atau tidak oleh Kepala Direktorat Agraria dikirimkan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Agraria. Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri kemudian mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.

- e. Surat Keputusan Pemberian Hak Diserahkan kepada pemohon.
- f. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak.
- g. Hak atas tanah itu didaftarkan oleh pemohon di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.
- h. Kantor Sub Direktorat Agraria mengeluarkan sertipikat hak atas tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak.

Dari Paparan tersebut di atas sebenarnya tujuan dengan adanya pendaftaran tanah di wilayah hukum Kabupaten Sleman sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan PP, tujuan pendaftaran tanah ialah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtkadaster atau legal cadaster*).

Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata.

Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan:

1. Kepastian Hak atas tanah
2. Kepastian Subyek haknya
3. Kepastian Obyek haknya
4. Kepastian Hukumnya

Bagi pemegang hak atas tanah Pendaftaran Tanah bermanfaat: memberikan rasa aman; memudahkan melakukan peralihan hak atas tanah; dapat dijadikan jaminan utang; dan membantu pemerintah dalam penetapan Iuran Pendapatan Daerah.

Bagi pemerintah Pendaftaran Tanah bermanfaat: Kegiatan pemerintah semakin lancar dengan adanya tertib administrasi pertanahan. Dapat mengurangi keresahan yang berhubungan dengan tanah sebagai sumbernya. Secara terperinci tujuan pendaftaran tanah ialah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertipikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertipikat. Untuk

itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.

Di Indonesia Hak atas Tanah diakui oleh Undang Undang Pokok Agraria yang diwujudkan dalam bentuk sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditindak-lanjuti oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembahasan mengenai pengakuan hak atas tanah yang dikonkritkan dengan penerbitan sertipikat tanah menjadi sangat penting, setidaknya karena :

1. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram, karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun;
2. Dengan pemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertipikat hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis seperti dapat disewakan, menjadi jaminan utang atau sebagainya;
3. Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam Undang Undang Pokok Agraria, sertipikat hak atas tanah belum menjamin kepastian pemilikannya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan, baik ke peradilan umum atau menggugat Kepala Badan

Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Adanya gugatan ke pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertipikat mempunyai dua sisi, yaitu sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanah sebagai pejabat tata usaha negara.

Banyak sekali perkara yang menunjukkan bahwa terhadap sertipikat dapat digugat. Seperti contoh gugatan terhadap sertipikat oleh pemegang girik yang dalam beberapa kasus dapat mengalahkan kedudukan sertipikat. Hal ini menunjukkan bahwa sertipikat hak atas tanah bukan bukti kepemilikan yang mutlak. Bila pandangan lembaga penegak hukum seperti Pengadilan masih menganggap girik sebagai alat bukti kepemilikan, maka dimana kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

2. Hambatan proses pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dan pendaftaran peralihan yang berasal dari Letter C, Girik dan Petuk D di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta serta bagaimana solusinya.

Hambatan dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan di Kabupaten Sleman dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Hambatan yang bersifat administratif

Dalam hal ini hambatan dalam proses pensertifikasian hak milik atas tanah yang didasarkan pada buku/kutipan Letter C di Kabupaten Sleman adalah terjadinya perubahan atas Letter C, ini terjadi ketika banyaknya coretan-coretan yang terdapat dalam Letter C. Coretan-coretan tersebut terjadi pada penulisan nama pemilik tanah dan juga luas serta letak batas-batas dari tanah yang terdaftar dalam Letter C tersebut.

Di Kabupaten Sleman, pada jaman dulu dilakukan adanya pengarsipan Letter C yang berbentuk penggandaan Letter C di masing masing desa dengan cara fotocopi. Hasil penggandaan Letter C yang berupa fotocopi tersebut untuk seterusnya diserahkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai arsip. Arsip ini kemudian akan berguna di saat terdapat permohonan *konversi* yang didasarkan pada Letter C. Jika terdapat keraguan atas beberapa coretan-

coretan perubahan foto copi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa yang diajukan sebagai syarat permohonan *konversi*, arsip ini akan dibuka lagi untuk kemudian dicocokkan dengan fotocopi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa yang diajukan oleh pemohon *konversi*. Ketika memang terdapat kesamaan antara fotocopi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa dengan arsip Letter C yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, maka fotocopi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa yang dibawa oleh pemohon sebagai syarat permohonan *konversi* dinyatakan sah sesuai arsip kantor dan untuk selanjutnya dapat di proses *konversi*.

b. Hambatan yang bersifat teknis

Hambatan-hambatan dalam proses pensertifikasian hak milik atas tanah yang didasarkan pada buku/kutipan Letter C di Kabupaten Sleman yang bersifat teknis sering ditemui saat proses pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dimohonkan *konversi*.

Pertama, pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh petugas pengukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilakukan berdasarkan apa yang ada di lapangan, artinya bahwa apa yang di ukur oleh petugas pengukur sebatas tanah yang dimohonkan yang terlebih dahulu telah dipasang *pathok* atau tanda batas tanah. Kabupaten Sleman secara geografis merupakan wilayah yang berupa pegunungan, dataran tinggi, dataran rendah, dan pantai. Yang terjadi kemudian bahwa *pathok* atau tanda batas yang tercantum di dalam Letter C adalah berupa pepohonan, misal pohon kelapa menjadi hambatan ketika dilakukan pengukuran oleh petugas pengukur pohon yang menjadi *pathok* atau tanda batas tadi sudah tidak ada. Atau bahkan *pathok* atau tanda batas yang sudah modern pun bisa hilang, hal ini dikarenakan wilayah Kabupaten Sleman yang berada di bagian utara merupakan dataran tinggi atau pegunungan maka dimungkinkan *pathok* atau tanda batas lepas atau hilang akibat dari pergerakan tanah bahkan bisa disebabkan pula adanya bencana alam seperti tanah longsor.

Hal tersebut kemudian telah diantisipasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bahwa untuk memohonkan *konversi* diharuskan terlebih dahulu pemohon memasang *pathok* atau tanda batas tanah yang dimohonkan *konversi*. Selain untuk

menghindari adanya tanda batas tanah yang tidak jelas, hal tersebut juga lebih memudahkan petugas ukur dalam melakukan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Terhadap hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman diketahui tidak sama dengan hasil yang terdapat dalam Letter C, para pemohon *konversi* terlebih dahulu harus mengisi formulir di awal pendaftaran yang di dalamnya juga tercantum bahwa pemohon menerima perbedaan hasil ukur antara pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan apa yang sudah tercantum di dalam Letter C.

Kedua, hambatan yang terjadi adalah ketidakhadiran saksi-saksi yang bersebelahan/berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan *konversi* murni saat akan dilakukan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dimaksud. Kehadiran saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan *konversi* merupakan syarat mutlak dilakukannya pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Hal ini terkait dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan langsung untuk menerima hasil pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Artinya bahwa para "tetangga" tanah yang dimohonkan *konversi* ikut pula menerima dan menyetujui hasil pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh panitia ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh panitia ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dimungkinkan menghasilkan ukuran/luas yang tidak sama dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh perangkat desa yang dicantumkan di dalam Letter C. Hasil ukur yang berbeda tersebut dapat terjadi salah satunya karena model pengukuran yang berbeda jauh antara pengukuran waktu dulu oleh perangkat desa dan pengukuran yang dilakukan oleh panitia ukur. Model pengukuran tersebut dipengaruhi oleh teknologi yang dipakai.

Selain hal tersebut diatas ada beberapa hambatan yang dihadapi diantaranya adalah :

- 1) Adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon.

Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi

yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanahnya syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembalikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas.

Kesalahan informasi awal yang diberikan juga kadangkala terjadi dari pihak kantor pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi kemasyarakat dengan penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan di masyarakat sehingga informasi yang didapat oleh pemohon kurang yang berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap. Hal ini menjadi dasar dari informasi yang kurang lengkap diberikan oleh pihak kantor pertanahan. Hasil wawancara, 3 Juni 2015 dengan Dwi Handaka Purnama, SH. MHum sebagai Kepala Seksi Pendaftaran dan Pemetaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Juga berdasarkan hasil wawancara dengan pemohon yang melakukan pendaftaran tanah Waginem yang beralamat di Karangmojo, Purwomartani, Kalasan Sleman, menyatakan bahwa pihak Kantor Pertanahan kurang melakukan sosialisasi ke masyarakat sehingga kami sebagai pemohon kurang mendapatkan informasi. (Wawancara, 3 Juni 2015)

- 2) Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung.

Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali pengukuran dan pemetaan yang pernah dilakukannya (Hasil wawancara, 3 Juni 2015) dengan Dwi Handaka Purnama, SH. MHum sebagai Kepala Seksi Pendaftaran dan Pemetaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Namun, kadangkala yang terjadi apabila sengketa hak atas tanah telah diselesaikan oleh pihak pemohon maka yang seharusnya adalah dilanjutkan prosedur pendaftarannya. Akan tetapi pemohon harus mendaftarkan kembali lagi dari tahap awal pendaftaran tanah.

3) Adanya faktor kesadaran hukum

Pada prinsipnya faktor kesadaran hukum merupakan salah satu indikator yang cukup efektif mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Sleman, karena faktor kesadaran hukum itu sendiri senantiasa terkait dengan perilaku, ketaatan dan kepatuhan seseorang (pemilik tanah dan aparat kantor pertanahan Kabupaten Sleman) untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai ketentuan hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dikatakan bahwa faktor kesadaran hukum sebagai salah satu indikator penentu terhadap keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah, karena secara faktual faktor kesadaran hukum senantiasa bertalian dengan kepribadian seseorang yang menguasai atau memiliki bidang – bidang tanah tertentu, maupun terhadap aparat kantor pertanahan Kabupaten Sleman yang bertugas dan berkewajiban melaksanakan pendaftaran tanah.

Sehingga sebagian besar responden beranggapan bahwa faktor kesadaran hukum bertalian nilai – nilai sosial dan kemasyarakatan yang tidak dapat dipisahkan dari prinsip – prinsip dasar pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Norma atau kaidah hukum yang harus ditegakkan dalam rangka pelaksanaan mungkin agar tujuan pendaftaran tanah dapat diwujudkan.

4) Pemohon menggunakan jasa orang lain.

Pemohon menggunakan jasa orang lain (calo) disebabkan karena pemohon tidak mau susah dalam hal pengurusan administrasinya sehingga mereka menggunakan jasa orang lain, ini dikarenakan pemohon hanya menginginkan kemudahannya saja tanpa harus bolak balik ke kantor pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya. Penggunaan jasa orang lain diakibatkan oleh berbelit-belinya prosedur administrasi pada pendaftaran yang menyebabkan pemohon ingin segera menyelesaikan proses dengan menggunakan jasa calo. Penggunaan jasa calo juga menimbulkan konsekuensi seperti adanya biaya di luar biaya pendaftaran. (Hasil Wawancara, 3 Juni 2015, dengan Dwi Handaka Purnama, SH. MHum

sebagai Kepala Seksi Pendaftaran dan Pemetaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

5) Adanya faktor ekonomi atau biaya pendaftaran tanah

Faktor ekonomi sebagai salah satu indikator yang berpengaruh terhadap pelaksanaan tanah di Kabupaten Sleman, berorientasi pada kemampuan pemilik tanah untuk membiayai segala perongkosan yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Walaupun masyarakat mempunyai kemampuan ekonomi untuk membiayai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan, kalau yang bersangkutan tidak mempunyai tanah maka pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan.

Kantor pertanahan Kabupaten Sleman hanya mendaftarkan bidang-bidang tanah yang mempunyai kelengkapan data fisik dan data yuridis, apabila data fisik dan data yuridis tidak mendukung maka tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan tidak akan didaftarkan. Walaupun yang bersangkutan mempunyai kesanggupan membayar keseluruhan biaya yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, maka permohonan pendaftaran tanah yang bersangkutan akan ditolak.

Sehubungan dengan hal tersebut, faktor ekonomi dalam arti kemampuan membayar biaya pendaftaran tanah senantiasa bertalian dengan ketersediaan bidang tanah yang akan didaftarkan, bidang-bidang tanah yang dimohonkan pendaftarannya, harus didukung dengan kelengkapan data fisik dan data yuridis.

Dengan demikian, maka sekalipun pemohon mampu membayar biaya pendaftaran tanah kalau yang bersangkutan tidak memiliki tanah yang akan didaftarkan tidak akan mempengaruhi aparat kantor pertanahan Kabupaten Sleman untuk melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilakukan apabila bidang tanah yang dimohonkan, didukung dengan data fisik dan data yuridis yang cukup lengkap.

Menurut keterangan Bapak Sugeng yang beralamat di Soman, Purwomartani, Sleman, selaku pemohon pendaftaran tanah di Kabupaten Sleman (wawancara, 3 Juni 2015) mengemukakan, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah melalui proyek prona biayanya tidak terlalu besar dan dapat dijangkau oleh

masyarakat. Lain halnya kalau pendaftaran tanpa melalui proyek prona, maka biaya pendaftaran tanah relatif lebih besar.

Perlu diketahui bahwa sebelum lahirnya Undang Undang Pokok Agraria, girik masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah Undang Undang Pokok Agraria lahir dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sekalipun demikian, selain sertipikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain-pun masih ada yang berlaku yakni Girik atau kikitir. Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa girik adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tidak mempermasalahkan apakah girik itu produk sebelum tahun 1960 atau-pun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya. Pokoknya kalau tanah tertentu sudah memiliki girik atau kikitir, pemiliknya sudah merasa aman.

Girik yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi/verponding, sebelum diberlakukannya Undang Undang Pokok Agraria memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang Undang. No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB

Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya Undang Undang Pokok Agraria, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Masih berkembangnya pemahaman bahwa girik merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah Undang Undang Pokok Agraria, disebabkan adanya anggapan demikian yang masih terus berkembang di kalangan masyarakat, termasuk di kalangan pemerintahan, termasuk di lingkungan peradilan. Dengan dasar bukti tersebut masyarakat sudah merasa aman, karena merasa telah memiliki bukti kepemilikan atas hak tanahnya.

Setelah lahirnya Undang Undang Pokok Agraria girik atau kikitir sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria bukti kepemilikan yang sah adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain girik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta Pejabat Pembuat Akta Tanah, masih menganggap girik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan girik sebagai alat bukti kepemilikan.

Setelah tahun 1960, girik atau kikitir tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah/bangunan dan sebagai bukti pajak tanah/bangunan. Menurut AP. Perlindungan terlalu banyak masalah yang ditimbulkan dari penilaian terhadap tanah adat seperti girik, Letter c, petuk, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat. Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi. Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan Undang Undang Pokok Agraria, karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama. Sehingga dengan demikian girik, Letter c, dan tanah-tanah hak adat lainnya tidak dapat lagi dijadikan bukti kepemilikan.

Walaupun sistem pendaftaran tanah menganut sistem stelsel negatif, dalam arti sertipikat hak atas tanah bukan merupakan bukti hak atas tanah yang mutlak, karena pihak manapun yang merasa berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan, tetapi lembaga peradilan dalam pengambilan keputusan seharusnya tidak mempertimbangkan keberadaan girik semata, tetapi juga bukti lainnya yang menunjukkan adanya kepemilikan atau hubungan hukum secara perdata antara tanah yang disengketakan dengan orang atau badan hukum. Keberadaan girik harus dilakukan uji materil. Permasalahannya sekarang, instansi yang berwenang atau yang dapat menunjukkan letak dan batas tanah yang dimaksud dalam girik sudah tidak ada lagi.

Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 dan 25 Peraturan Pemerintah. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sporadis. Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya (Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sedangkan data 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 di atasnya (Pasal 1 angka (6) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti girik saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih. Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dengan demikian pihak manapun yang mengklaim memiliki suatu hak atas tanah harus dapat membuktikan haknya atau membuktikan adanya hubungan hukum kepemilikan antara tanah dengan pihak yang bersangkutan, apabila belum ada sertipikat hak atas tanah, maka girik atau apapun namanya hanya dapat digunakan sebagai bukti permulaan adanya hubungan hukum tersebut yang kemudian diperkuat dengan data fisik yang dapat menjelaskan atau menggambarkan letak, batas, luas bidang dan bukti

penguasaan atas tanah secara berturut-turut selama 20 (dua puluh) tahun, apabila tidak ada terdapat data yuridis maupun data fisik atas tanah tersebut.

Dalam wawancara dengan Drs Suwito, SH. MKn Kepala Kantor Petanahan Kabupaten Sleman, tanggal 3 Juni 2015, ada beberapa hal terkait dengan pendaftaran tanah. Drs. Suwwito, SH. MKn menerangkan :

“Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab yakni juga minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut”.

Untuk tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa leter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku Letter C, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku Letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku Letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku Letter C tersebut. Adapun kutipan Letter C terdapat dikantor Kelurahan, sedangkan Induk dari Kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah.

Dan saat ini dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut

merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.

Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, dan Kutipan Letter C yang berada di Kelurahan atau Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Surat Direktur Jenderal Pajak, tanggal 27 Maret 1993, Nomor : SE-15/PJ.G/1993, tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB II). Saat ini di beberapa wilayah Yogyakarta, khususnya Sleman, pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sudah ditiadakannya mutasi girik, hal ini disebabkan karena banyaknya timbul permasalahan yang ada di masyarakat karena dengan bukti kepemilikan berupa girik menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai obyek tanahnya. Maka peran serta buku kutipan Letter C sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.

Sebagai contoh, dalam hal seorang warga yang akan mengurus sertipikat, padahal tanahnya pada saat ini baru berupa girik, maka yang dilakukan Kepala Desa atau Kelurahan adalah dengan berpedoman pada keadaan fisik tanah, penguasaan, bukti pembayaran pajak. Seorang Kepala Desa atau Kelurahan akan mencocokkan girik tersebut pada Kutipan Letter C pada Kelurahan. Sedangkan pengajuan hak atas tanah untuk yang pertama kali adalah harus ada Riwayat Tanah (yang dikutip dari Letter C) serta Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Dengan dipenuhinya dokumen alat bukti tersebut seorang warga dapat mengajukan permohonan atas kepemilikan tanah tersebut untuk memperoleh hak atas tanah pada Badan Pertanahan yang disebut Sertipikat.

Selain itu hambatan yang dihadapi adalah masalah Fasilitas yang belum memadai. Dalam wawancara dengan Drs Suwito, SH. MKn Kepala Kantor Petanahan Kabupaten Sleman, tanggal 3 Juni 2015, ada beberapa hal terkait dengan pendaftaran tanah. Drs. Suwito, SH. MKn menerangkan :

“Dengan fasilitas yang masih sangat terbatas pada seksi pendaftaran tanah maka petugas dalam melakukan tugasnya banyak mengalami hambatan terutama dalam hal pemetaan dan pengukuran. Dalam hal pemetaan dan pengukuran disamping memerlukan tenaga ahli juga memerlukan biaya yang tidak sedikit. Tenaga ahli atau juru ukur demikian pula dengan alat ukur dirasakan masih sangat kurang”.

Akibat alat yang kurang maka untuk melakukan pengukuran akan memerlukan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, mengakibatkan biaya yang dikeluarkanpun juga akan semakin bertambah besar. Hal itu juga disebabkan jauhnya lokasi bidang tanah yang akan diukur. Pengukuran untuk daerah Kabupaten Simalungun hanya terbatas pada tanah-tanah yang akan didaftarkan saja, baik pendaftaran secara rutin, prona dan yang lainnya.

Lebih lanjut Dalam wawancara dengan Drs Suwito, SH. MKn Kepala Kantor Petanahan Kabupaten Sleman, tanggal 3 Juni 2015, ada beberapa hal terkait dengan pendaftaran tanah. Drs. Suwito, SH. MKn menerangkan hambatan lain adalah Kurangnya penerangan yang diberikan kepada masyarakat.

“Penerangan merupakan hal yang sangat penting untuk dapat lebih mendorong terhadap masyarakat khususnya pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Dengan adanya penerangan dari pemerintah, masyarakat akan menjadi mengerti akan arti pentingnya sertipikat hak atas tanah. Kurangnya penerangan dari pemerintah ini, tidak terlepas dari kurangnya dana dan tenaga dari Kantor BPN itu sendiri, dan walaupun ada penerangan dilakukan secara bersama-sama dengan instansi lain”.

Lebih lanjut dijelaskan bahwa begitu pentingnya sosialisasi, sehingga masyarakat akan mengetahui mengenai pengakuan hak milik atas tanah disertai dengan penerbitan sertipikat tanah. Hal ini penting karena :

1. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Karena penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Dan kepemilikan sertipikat akan memberikan perasaan

tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun.

2. Dengan kepemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sertipikat tanah memiliki nilai ekonomis seperti disewakan, jaminan hutang, atau sebagai saham.
3. Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengakuan hak milik atas tanah yang dituangkan kedalam bentuk sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur serta memuat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Untuk sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertipikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik. Sedangkan buku Letter C sebagai satu poin penting dalam persyaratan pengurusan sertipikat jika yang dimiliki sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah itu hanya berupa girik, ketitir, atau petuk.

B. Pembahasan

- 1. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Pertama Kali dan Pendaftaran Peralihan yang berasal dari Letter C, Girik dan Petuk D di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dalam menciptakan kepastian Hukum.**

Dari Hasil penelitian yang sudah dijabarkan di atas, pada intinya tujuan dengan adanya pendaftaran tanah di wilayah hukum Kabupaten Sleman sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, tujuan pendaftaran tanah ialah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtkadaster atau legal cadaster*).

Kepastian hukum yang dapat diperoleh pemegang atau pemilik bidang tanah terhadap tanahnya, karena menurut rumusan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 secara normatif pendaftaran yang bertujuan :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.
- b. 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. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sehubungan dengan adanya ketiga tujuan utama yang hendak di wujudkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Sleman telah berupaya menerapkan prinsip-prinsip dasar pendaftaran tanah demi terwujudnya tujuan pendaftaran tanah. Penerapan prinsip-prinsip pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga sebagian besar masyarakat menyadari untuk segera mendaftarkan tanahnya.

Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata.

Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan:

- 1) Kepastian Hak atas tanah
- 2) Kepastian Subyek haknya
- 3) Kepastian Obyek haknya

4) Kepastian Hukumnya

Bagi pemegang hak atas tanah Pendaftaran Tanah bermanfaat: memberikan rasa aman; memudahkan melakukan peralihan hak atas tanah; dapat dijadikan jaminan utang; dan membantu pemerintah dalam penetapan Iuran Pendapatan Daerah.

Bagipemerintah Pendaftaran Tanah bermanfaat agar kegiatan pemerintah semakin lancar dengan adanya tertib administrasi pertanahan.Dapat mengurangi keresahan yang berhubungan dengan tanah sebagai sumbernya. Secara terperinci tujuan pendaftaran tanah ialah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertipikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan.Sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertipikat.Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut.Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.

Di Indonesia Hak atas Tanah diakui oleh Undang Undang Pokok Agraria yang diwujudkan dalam bentuk sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditindak-lanjuti oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembahasan mengenai pengakuan hak atas tanah yang dikonkritkan dengan penerbitan sertipikat tanah menjadi sangat penting, setidaknya karena :

1. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram, karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun;
2. Dengan pemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertipikat hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis seperti dapat disewakan, menjadi jaminan utang atau sebagainya;
3. Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam Undang Undang Pokok Agraria, sertipikat hak atas tanah belum menjamin kepastian pemilikannya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan, baik ke peradilan umum atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Adanya gugatan ke pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertipikat mempunyai dua sisi, yaitu sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan

yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanah sebagai pejabat tata usaha negara.

Banyak sekali perkara yang menunjukkan bahwa terhadap sertipikat dapat digugat. Seperti contoh gugatan terhadap sertipikat oleh pemegang girik yang dalam beberapa kasus dapat mengalahkan kedudukan sertipikat. Hal ini menunjukkan bahwa sertipikat hak atas tanah bukan bukti kepemilikan yang mutlak. Bila pandangan lembaga penegak hukum seperti Pengadilan masih menganggap girik sebagai alat bukti kepemilikan, maka dimana kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

Pengakuan hak milik atas tanah yang dituangkan kedalam bentuk sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur serta memuat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Untuk sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertipikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik. Sedangkan buku Letter C sebagai satu poin penting dalam persyaratan pengurusan sertipikat jika yang dimiliki sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah itu hanya berupa girik, ketitir, atau petuk.

Proses Peralihan hak atas tanah petuk D/girik tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian di bagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih

kecil. Peralihan hak atas tanah petuk D/girik tersebut biasanya dilakukan di hadapan Lurah atau kepala desa. Namun demikian, banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak saja, sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusuri kepemilikannya.

Pensertipikatan tanah petuk D/girik tersebut dalam istilah Hukum tanah disebut sebagai Pendaftaran Tanah Pertama kali. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk TANAH GARAPAN, dalam prakteknya prosesnya dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Mendapatkan surat rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang bersangkutan
2. Pembuatan surat tidak sengketa dari RT/RW/LURAH
3. Dilakukan tinjau lokasi dan pengukuran tanah oleh kantor pertanahan
4. Penerbitan Gambar Situasi baru
5. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan sesuai dengan luas yang tercantum dalam Gambar Situasi
6. Proses pertimbangan pada panitia A
7. Penerbitan SK Pemilikan tanah (SKPT)
8. Pembayaran Uang pemasukan ke negara (SPS)
9. Penerbitan Sertipikat tanah.

Proses pensertipikatan tanah tersebut hanya dapat dilakukan jika pada waktu pengecekan di kantor kelurahan setempat dan kantor pertanahan terbukti bahwa tanah tersebut memang belum pernah disertipikatkan dan selama proses tersebut tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan (perihal pemilikan tanah tersebut). Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka proses pensertipikatan dapat ditempuh dalam waktu sekitar 6 bulan sampai dengan 1 tahun.

2. Hambatan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Pertama Kali dan Pendaftaran Peralihan yang berasal dari Letter C, Girik dan Petuk D di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dalam menciptakan kepastian Hukum serta bagaimana Solusinya

Hambatan Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman daerah Istimewa Yogyakarta berupa hambatan teknis dan hambatan non teknis, yaitu hambatan dalam proses pensertipikasian hak milik atas tanah yang didasarkan pada buku/kutipan Letter C di Kabupaten Sleman adalah terjadinya perubahan atas Letter C, ini terjadi ketika banyaknya coretan-coretan yang terdapat dalam Letter C serta hambatan-hambatan dalam proses pensertipikasian hak milik atas tanah yang didasarkan pada buku/kutipan Letter C di Kabupaten Sleman yang bersifat teknis sering ditemui saat proses pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dimohonkan *konversi*. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bahwa untuk memohonkan *konversi* diharuskan terlebih dahulu pemohon memasang *pathok* atau tanda batas tanah yang dimohonkan *konversi*. Selain untuk menghindari adanya tanda batas tanah yang tidak jelas, hal tersebut juga lebih memudahkan petugas ukur dalam melakukan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Terhadap hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman diketahui tidak sama dengan hasil yang terdapat dalam Letter C, para pemohon *konversi* terlebih dahulu harus mengisi formulir di awal pendaftaran yang di dalamnya juga tercantum bahwa pemohon menerima perbedaan hasil ukur antara pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan apa yang sudah tercantum di dalam Letter C. Selain itu ketidakhadiran saksi-saksi yang bersebelahan/berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan *konversi* murni saat akan dilakukan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dimaksud. Kehadiran saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan *konversi* merupakan syarat mutlak dilakukannya pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Hal ini terkait dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan langsung untuk menerima hasil pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Artinya bahwa para "tetangga" tanah yang dimohonkan *konversi* ikut pula menerima dan menyetujui hasil pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh panitia ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh panitia ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dimungkinkan menghasilkan ukuran/luas yang tidak sama dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh perangkat

desa yang dicantumkan di dalam Letter C. Hasil ukur yang berbeda tersebut dapat terjadi salah satunya karena model pengukuran yang berbeda jauh antara pengukuran waktu dulu oleh perangkat desa dan pengukuran yang dilakukan oleh panitia ukur. Model pengukuran tersebut dipengaruhi oleh teknologi yang dipakai.

Selain hal tersebut di atas, kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini bisa dimaklumi mengingat masyarakat di lokasi Penelitian jarang menerima penerangan ataupun penyuluhan mengenai pendaftaran tanah sehingga berdampak pada minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut.

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang kekuatan hukum dari Letter C, Girik dan Petuk D dibandingkan dengan sertipikat hak atas tanah. Penerangan merupakan hal yang sangat penting untuk dapat lebih mendorong terhadap masyarakat khususnya pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Dengan adanya penerangan dari pemerintah, masyarakat akan menjadi mengerti akan arti pentingnya sertipikat hak atas tanah. Kurangnya penerangan dari pemerintah ini, tidak terlepas dari dan tenaga dari Kantor BPN itu sendiri, dan walaupun ada penerangan dilakukan secara bersama-sama.

Dari urutan tersebut diatas dapat diartikan bahwa tanah itu penting artinya bagi kehidupan manusia, disamping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai hubungan. Maka untuk mengatur penempatan tanah bagi masyarakat, Pemerintah mengadakan penertiban penguasaan, pemilikan dan jaminan kepastian hukum atas tanah, hal ini mengingat karena Indonesia berdasarkan negara hukum (*rechstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machstaat*).

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria ditentukan adanya macam-macam hak yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik secara sendiri-sendiri maupun badan hukum. Maka berdasarkan hak menguasai negara tersebut di dalam pasal 18 Undang Undang Pokok Agraria diatur bermacam-macam hak atas tanah. Dengan diberikannya bermacam-macam hak atas tanah kepada orang-orang atau badan hukum yang bergengsi untuk mengolah tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku, untuk itu maka para pemegang hak harus mendaftarkan tanahnya guna memperoleh kepastian hukum.

Adanya berbagai kepentingan terhadap sebidang tanah mengharuskan kita untuk mengetahui kejelasan hak atas tanah itu. Siapa pemiliknya, untuk apa dipergunakan, apakah pemiliknya memanfaatkan sebagaimana mestinya, apakah diterlantarkan, bagaimana statusnya. Kenyataan dilapangan menunjukkan bahwa masyarakat pemegang hak atas tanah sering tidak mengetahui status tanah yang dikuasainya. Demikian pula dari pihak pemerintah yang sering salah menafsirkan dan menerapkan status tanah yang dipersengketaan. Kadangkala masyarakat awam jika ia telah menguasai sebidang tanah secara terus menerus dalam waktu yang lama, baik secara warisan, garapan, jual beli dan sebagainya, maka ia adalah benar-benar sebagai pemegang hak milik atas tanah itu.

Indikasi dari kenyataan ini bahwa belum seluruhnya tanah-tanah di Indonesia terdaftar untuk mendaftarkannya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Untuk itu pendaftaran tanah semakin penting di tanah air kita, setelah melihat perkembangan begitu banyak sengketa-sengketa tentang hak-hak yang dipunyai atas sebidang tanah.

Salah satu tujuan pokok Undang Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Dasar-dasar ini dicantumkan dalam pasal 19, 23, 32, dan 38 Undang Undang Pokok Agraria. Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria mewajibkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pasal 23, 32, dan 38 Undang Undang Pokok Agraria meletakkan kewajiban untuk mendaftarkan tanah kepada para pemegang hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Dalam rangka mewujudkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, pemerintah telah mengeluarkan

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, serta berbagai peraturan pelaksanaannya.

Sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang kuat bagi pemilik hak atas tanah bisa diberikan kepada perorangan, badan hukum, lembaga atau instansi lainnya. Pembuatan dan penerbitan sertipikat tanah merupakan salah satu rangkaian kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, yang bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Disamping itu dengan dilaksanakan pendaftaran tanah secara tertib dan teratur akan merupakan salah satu perwujudan dari pada pelaksanaan catur tertib pertanahan yaitu :

- a. Tertib hukum pertanahan
- b. Tertib administrasi pertanahan
- c. Tertib penggunaan tanah
- d. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup

Dari paparan tersebut di atas, dilihat dari Kacamata Teori Hukum yaitu teori bekerjanya Hukum, Hukum dalam bekerja dipengaruhi oleh beberapa faktor. Dalam penerapan Aturan Pendaftaran Tanah yang pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bekerjanya hukum dipengaruhi oleh beberapa hal, baik dari masyarakat, pegawainya atau faktor lainnya. Hukum merupakan sarana menciptakan ketertiban dan ketentraman bagi kedamaian dalam hidup sesama warga masyarakat. Hukum tumbuh dan berkembang bila warga masyarakat itu sendiri menyadari makna kehidupan hukum dalam kehidupannya. Sedangkan tujuan dari hukum itu sendiri adalah untuk mencapai suatu kedamaian dalam masyarakat. Oleh karena itu hukum melindungi kepentingan manusia, misalnya kemerdekaan, transaksi manusia satu dengan yang lain. Di samping itu juga untuk mencegah selanjutnya menyelesaikan pertentangan yang dapat menumbuhkan perpecahan antara manusia dengan manusia, antara manusia dengan lembaga.

Berdasarkan fungsi hukum, baik sebagai sarana rekayasa sosial mampu sebagai sarana kontrol sosial, maka setiap peraturan yang mengatur retribusi diciptakan untuk dijalankan sesuai dengan tujuan dan makna yang dikandungnya. Warga masyarakat (individu) sebagai pihak yang dituju oleh suatu peraturan wajib dengan lapang hati dan penuh pengertian patuh kepada hukum tersebut. Adanya peraturan-peraturan hukum dan

lembaga-lembaga serta aparat penegak hukum yang dilengkapi dengan sarana dan fasilitas yang diperlukan tanpa didukung oleh kesadaran warga masyarakat sebagai individu anggota masyarakat, maka kemungkinan hukum itu mengalami banyak hambatan dalam penerapannya, karena perilaku individu bermacam-macam.

Dalam suatu masyarakat yang pluralistik, penyimpangan yang dilakukan seseorang menjadi kebiasaan bagi lainnya. Dalam keadaan demikian diperlukan kontrol sosial, dalam arti mengendalikan tingkah laku pekerti warga masyarakat agar selalu tetap *konform* dengan keharusan-keharusan norma, hampir selalu dijalankan dengan berdasarkan kekuatan sanksi. Seringkali kontrol sosial tidak terlaksana secara penuh dan konsekuen, bukan karena kondisi-kondisi objektif yang tidak memungkinkan, tetapi karena sikap toleran agen-agen kontrol sosial terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Mengambil sikap toleran yaitu sementara pelanggar norma lepas dari sanksi yang seharusnya dijatuhkan. Di samping itu, kadar ketaatannya juga dipengaruhi oleh sanksi dari peraturannya atau dari hukum dan para aparat penegak hukumnya. Sehingga tidak jarang pula terlihat kesenjangan antara perilaku yang diharapkan dengan maksud dan tujuan peraturannya dengan perilaku yang diwujudkan.

Keefektifan hukum bila dikaitkan dengan badan-badan penegak hukumnya, maka faktor-faktor yang mempengaruhinya antara lain adalah undang-undang yang mengaturnya harus dirancang dengan baik (perancangan undang-undang) dan mereka yang bekerja sebagai pelaksana hukum harus memusatkan tugasnya dengan baik pula. Hukum agar bisa berfungsi sebagai sarana rekayasa sosial bagi masyarakat biasa dan masyarakat pejabat (pegawai), maka dapat dipakai pula pendekatan dengan mengambil teori Robert Siedman yang menyatakan bahwa bekerjanya hukum dalam masyarakat itu melibatkan tiga komponen dasar, yaitu pembuat hukum (Undang-undang), birokrat pelaksana dan pemegang peranan. Dengan mencoba untuk menerapkan pandangan tersebut di dalam analisisnya mengenai bekerjanya hukum di dalam masyarakat.

Dalam Pendaftaran Tanah yang menggunakan Letter C, Girik dan Petuk D di Kantor Pertanahan kabupaten Sleman dapat dijelaskan bahwa pelaksana hukum, perilakunya ditentukan pula peranan yang diharapkan daripadanya, namun harapan itu tidak hanya ditentukan oleh peraturan-peraturan saja, melainkan juga ditentukan oleh

faktor-faktor lainnya, termasuk faktor yang ikut menentukan bagaimana respon yang diberikan oleh pemegang peran adalah sebagai berikut:

1. Sanksi-sanksi yang terdapat di dalamnya
2. Aktifitas dari lembaga-lembaga atau badan-badan pelaksana hukum
3. Seluruh kekuatan sosial, politik dan lainnya yang bekerja atas diri pemegang peran itu.

Dari ketiga hal tersebut di atas, tidak adanya sanksi. Peran lembaga serta pejabat sangat diperlukan dalam mensosialisasikan pendaftaran tanah bagi pemegang Letter C, Girik dan Petuk D, sehingga masyarakat luas, khususnya di wilayah Hukum Kantor pertanahan Kabupaten Sleman, mengetahui akan arti penting kepemilikan sertipikat hak atas tanah.