

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH ASAL LETER C, GIRIK DAN PETUK D SEBAGAI ALAT BUKTI PERMULAAN DI KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Sri Handayani
(Mahasiswa Program MKN FH UNS)
Yanie_hand@yahoo.com

Pius Tri Wahyudi
Soehartono
(Dosen Fakultas Hukum UNS)

Abstract

This study aims to determine the registration process rights of Land Origin Leter C, girik and petuk D As Evidence Beginning in Sleman Special Region of Yogyakarta in creating the Rule of Law as well as barriers registration process rights of Land Origin Leter C, girik and petuk D As Evidence Starters and solution. Deskriptif research is qualitative, using the legal concept of the fifth. The type of data using the data Primary and secondary data, the data source is a Data Source Primary and Secondary Data Sources covering Legal Materials Primary, Secondary Law Materials and Materials Tertiary Law. Data were collected through interviews and methods Study Library. Data analysis with interactive analysis model. Research shows that the Certificate of land rights provide the legal certainty of land ownership for the person whose name is listed on the certificate. Due to the issuance of the certificate may prevent land disputes. And ownership certificate will give a feeling of calm and serene because it is protected from arbitrary actions committed by anyone, and the ownership certificate of land rights, barriers exist Less or lack of proof of ownership of land became one of the causes of the lack of a process of registration of land rights. Lack of public knowledge about the legal power of Leter C, girik and petuk D compared with a certificate of land rights Solutions dilakukan by the office of the District Land Sleman, in cooperation with the Government / District Village to promote the importance of the ownership certificate of land rights, but it also gives pemahaman understanding to the community-related land disputes resulting from the weak evidence of land ownership.

Keywords: Land Registry, Power of Ownership Certificate.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dalam menciptakan Kepastian Hukum serta hambatan Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan serta solusinya. Merupakan penelitian deskriptif kualitatif, menggunakan konsep hukum kelima. Jenis data menggunakan data Primer dan Data sekunder, sumber data adalah Sumber Data Primer dan Sumber Data Sekunder yang meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier. Metode pengumpulan data melalui Wawancara dan metode Studi Pustaka. Analisis data dengan model analisis interaktif. Penelitian menunjukkan bahwa Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Karena penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Dan kepemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun serta dengan kepemilikan sertifikat hak atas tanah, Hambatan yang ada Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang kekuatan hukum dari Leter C, Girik dan Petuk D dibandingkan dengan sertifikat hak atas tanah Solusi yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bekerjasama dengan pihak Pemerintah Desa/Kelurahan untuk mensosialisasikan arti penting kepemilikan sertipikat hak atas tanah, selain itu juga memberikan pemahaman-pemahaman kepada masyarakat terkait sengketa tanah yang diakibatkan lemahnya bukti kepemilikan hak atas tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Kekuatan Kepemilikan Sertipikat.

A. Pendahuluan

Pemilikan tanah merupakan hak asasi dari setiap warga negara Indonesia yang diatur dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 28 H yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Negara menjamin hak warga negaranya untuk memiliki suatu hak milik pribadi termasuk tanah. Penjaminan ini lahir atas dasar hak menguasai negara yang dianut dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam Pasal tersebut ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara.

Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang ada di bumi yang memiliki nilai tinggi karena mempunyai peran serta fungsi penting dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah adalah kebutuhan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, karena itu manusia cenderung menempati tanah tersebut secara turun temurun dan dalam kurun waktu yang cukup lama. Hal ini merupakan asal mula timbulnya penguasaan atas tanah. Pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh subyek hukum, yang menimbulkan penguasaan atas tanah, membuat Negara berkewajiban memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dengan cara mengadakan pendaftaran tanah, dengan menerbitkan sertifikat sebagai bukti penguasaan tanah. Sebelum diterbitkannya sertifikat, terdapat alat bukti atas tanah yang disebut Letter C, Girik, Petuk D atau Kekitir. Girik merupakan satu-satunya bukti yang diperlakukan sebagai bukti kepemilikan tanah sebelum lahirnya UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) dan keberadaannya masih diakui hingga sekarang. Permasalahan yang hendak diangkat, yaitu bagaimana kekuatan hukum Girik sebagai alat pembuktian hak penguasaan tanah menurut Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak menguasai negara ini memberi wewenang kepada negara yang diantaranya adalah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan menentukan

serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak-hak penguasaan atas tanah di dalam UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) diatur dan sekaligus ditetapkan diantaranya adalah hak-hak perorangan/individual yang memiliki aspek perdata. Hak perorangan/individual ini, termasuk hak atas tanah negara, Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak-hak atas tanah terdiri dari Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, termasuk Hak Pengelolaan. Hak perseorangan/individu adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan dan hak milik atas satuan rumah susun (Urip Santoso, 2005: 82).

Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertifikat 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 sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain (Adrian Sutedi, 2006: 23).

Sebagai implementasi dari Pasal 33 ayat (3) Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengundangkan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria yang termuat dalam Lembaran Negara No.104 tahun 1960.

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.

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 tentang Pendaftaran Tanah 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 UUPA 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 diberbagai wilayah Jakarta 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.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan instruksi kepada pemerintah sebagai agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster* artinya yang bersifat menjamin kepastian hukum. Adapun Peraturan Pemerintah (PP) yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 di dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No.59 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Pendaftaran Tanah.

Berkenaan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diharapkan dapat mencegah konflik-konflik di bidang pertanahan yang sering terjadi pada masa sekarang. Menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun dan hal-hal 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 rumah susun yang sudah terdaftar .
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sering terjadi perkara pertanahan dalam proses peradilan, orang yang tersebut atau tercantum pada sertifikat kurang mendapatkan jaminan kepastian hukum sehingga dalam hal data yuridis yang dimiliki oleh seseorang kurang kuat untuk membuktikan haknya. Dalam praktek sekarang ini tidak jarang terjadi, terdapat dua atau lebih sertipikat atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah atas sebidang tanah yang sama akan menimbulkan tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat dan membawa ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia (Bahtiar Effendi, 1993: 73).

Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dalam menciptakan Kepastian Hukum serta hambatan Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan serta solusinya.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif-analitis. Data diskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh (Soerjono Soekanto, 1986: 250). Penelitian ini akan menggali pendapat-pendapat, ide-ide, pikiran-pikiran dari pelaku peristiwa secara langsung dan mendalam sehingga diperoleh informasi dan data-data yang akurat, yang penulis perlukan dalam penulisan ini. Apabila dilihat dari bentuknya, penelitian ini termasuk ke dalam bentuk penelitian evaluatif. Menurut Setiono (2005: 6), yang dimaksud dengan penelitian yang berbentuk evaluatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menilai program-program yang dijalankan. Lokasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Jenis data yang dipergunakan Jenis data Primer dan Data Sekunder. Sumber data yang dipergunakan Sumber Data Primjker dan Sumber data sekunder berupa bahan Hukum Primer, bahan Hukum Sekunder dan bahan Hukum Tersier. Cara pencarian data Dengan Wawancara dan Studi Pustaka.

Model analisis kualitatif yang digunakan adalah model analisis interaktif yaitu model analisis data yang dilaksanakan dengan menggunakan tiga tahap/komponen berupa reduksi data, sajian data serta penarikan kesimpulan/verifikasi dalam suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data terkumpul akan berhuibungan satu dengan lainnya secara oromatis (HB. Sutopo, 2002: 86).

Dalam penelitian ini proses analisis sudah dilakukan sejak proses pengumpulan data masih berlangsung. Peneliti terus bergerak di antara tiga komponen analisis dengan proses pengumpulan data selama proses data terus berlangsung. Setelah proses pengumpulan data selesai, peneliti bergerak diantara tiga komponen analisis dengan menggunakan waktu penelitian yang masih tersisa.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan 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 UUPA 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 sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan:

- a. Kepastian Hak atas tanah
- b. Kepastian Subyek haknya
- c. Kepastian Obyek haknya
- d. 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 IPEDA

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.

Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertifikat 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 sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Di Indonesia Hak atas Tanah diakui oleh UUPA yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat 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 sertifikat tanah menjadi sangat penting, setidaknya karena :

1. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi

pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram, karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun;

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

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA, sertifikat 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 sertifikat 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 sertifikat 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.

Pengakuan hak milik atas tanah yang dituangkan kedalam bentuk sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA 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 petok 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 petok 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.

Pensertifikatan tanah petok 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 Sertifikat tanah.

Proses pensertifikatan tanah tersebut hanya dapat dilakukan jika pada waktupengecekan di kantor kelurahan setempat dan kantor

pertanahan terbukti bahwa tanah tersebut memang belum pernah disertifikatkan dan selama proses tersebut tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan (perihal pemilikan tanah tersebut). Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka proses pensertifikatan dapat ditempuh dalam waktu sekitar 6 bulan sampai dengan 1 tahun.

2. Hambatan Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman daerah Istimewa Yogyakarta serta bagaimana Solusinya

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 Leter 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 sertifikat 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.

Dari urutan tersebut diatas dapat diartikan bahwa tanah itu penting artinya bagi kehidupan manusia, disamping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai hubungan religius antara manusia dengan tanah. 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*).

Indikasi dari kenyataan ini bahwa belum seluruhnya tanah-tanah di Indonesia terdaftar dalam kesadaran hukum masyarakat untuk mendaftarkannya belum tumbuh. 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. Jika kita melihat keadaan sekarang, masih banyak bidang tanah yang belum bersertifikat yang berasal dari tanah-tanah adat yang belum di konversi, surat pelepasan hak yang dibuat oleh camat dan bentuk perubahan hukum lainnya yang tunduk kepada hukum adat. Kesemuanya itu masih dapat ditolerir berlakunya, sepanjang belum ditentukan secara tugas batas waktu pendaftaran bidang tanah tersebut dan sanksi yang diberikan untuk itu.

Dilihat dari sudut pandang teori implementasi hukum, dalam tataran koridor konstitusional, maka persoalan mengenai supremasi hukum terwujud didalam sebuah masyarakat nasional yang disebut negara hukum konstitusional, yaitu suatu negara dimana setiap tindakan dari penyelenggara negara: pemerintah dan segenap alat perlengkapan negara di pusat dan didaerah terhadap rakyatnya harus berdasarkan atas hukum-hukum yang berlaku yang ditentukan oleh rakyat / wakilnya di dalam badan perwakilan rakyat. Sesuai prinsip kedaulatan rakyat yang ada, di dalam negara demokrasi hukum dibuat untuk melindungi hak-hak azasi manusia warga negara, melindungi mereka dari tindakan diluar ketentuan hukum dan untuk mewujudkan tertib sosial dan

kepastian hukum serta keadilan sehingga proses politik berjalan secara damai sesuai koridor hukum/konstitusional.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, bidang-bidang hukum yang harus diharmonisasikan bidang pertanahan khususnya terkait dengan kepemilikan hak atas tanah. Undang-Undang bidang keagrariaan beserta peraturan pelaksanaannya, yang dilaksanakan dengan baik merupakan upaya pengharmonisasian hukum sebagaimana dimaksud pada tataran selanjutnya telah melahirkan berbagai produk hukum yang dapat memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah yang mempergunakan bukti permulaat Leter C. Girik dan Petuk D, yang berakhir dengan lahirnya sebuah sertipikat hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang kuat bagi pemilik hak atas tanah dapat berbentuk perorangan, badan hukum, lemdaga atau instansi lainnya. Pembuatan dan penerbitan sertifikat tanah merupakan salah satu rangkaian kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dan ditentukan dalam UUPA 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 dalam masyarakat pasar dan sebagainya. 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 Leter 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 bagi yang belum mendaftarkan sertifikatnya, maka berdampak juga pada masyarakat. Peran lembaga serta pejabat sangat diperlukan dalam mensosialisasikan pendaftaran tanah bagi pemegang Leter C, Girik dan Petuk D, sehingga masyarakat luas, khususnya di wilayah Hukum Kantor pertanahan Kabupaten Sleman, mengetahui akan arti penting kepemilikan sertifikat hak atas tanah.

D. Simpulan

Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dalam menciptakan Kepastian Hukum meliputi : 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, 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, selanjutnya dari pihak kelurahan akan dicek kebenarannya, setelah kebenarannya di cek dan sudah dapat dipastikan dilanjutkan dengan meminta tanda tangan ke kepala desa atau lurah atau pemerintahan desa, diberi nomor dan diberi tahu asal-usul tanahnya, setelah letter C selesai baru bisa didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hambatan Proses Pendaftaran hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman daerah Istimewa Yogyakarta serta bagaimana Solusinya yaitu : 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, kurangnya pengetahuan masyarakat tentang kekuatan hukum dari Leter C, Girik dan Petuk D dibandingkan dengan sertipikat hak atas tanah, kurangnya Sosialisasi tentang Pendaftyan Tanah sehingga berdampak pada minimnya pendaftaran tanah Hak milik, solusi yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bekerjasama dengan pihak Pemerintah Desa/Kelurahan untuk mensosialisasikan arti penting kepemilikan sertifikat hak atas tanah, selain itu juga memberikan pemahaman-pemahaman kepada masyarakat terkait sengketa tanah yang diakibatkan lemahnya bukti kepemilikan hak atas tanah.

E. Saran

Dari hasil penelitian di atas, peneliti memberi saran bagi pemerintah yaitu Hendaknya semakin giat lagi dalam mensosialisasikan pentingnya sertifikat bagi pemegang hak atas tanah, khususnya yang masih memiliki Leterc, Giri, Petuk D sebagai bukti kepemilikan Hak Atas Tanah, perlu adanya penyuluhan hukum / sosialisasi secara terpadu dengan instansi lainnya, khususnya yang menyangkut pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping penyuluhan yang dilakukan secara tersendiri oleh pihak BPN. Dengan demikian masyarakat paham tentang arti pentingnya sertifikat hak atas tanah dan juga mengetahui bagaimana proses/mechanisme

serta pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Sedangkan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, hendaknya melakukan pendataan tanah di wilayahnya, khususnya tanah-tanah yang belum memiliki sertipikat, ataupun tanah-tanah yang hanya berbekal Leter C, Girik maupun Petuk D. Hendaknya pihak BPN tidak menerima pensertifikatan hak atas tanah yang dilakukan melalui perantara, karena berkaitan erat dengan bertambah besarnya biaya yang dengan demikian dirasakan terlalu tinggi dan sangat memberatkan untuk ditanggung oleh pemegang hak.

Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Jakarta, Bina Cipta
- Bachtiar Effendi, 1993, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta : rajawali Pers
- H. B. Sutopo. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta : UNS Press.
- M. Irfan Islamy. 2000. *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*. Jakarta : PT Bumi Aksara.
- Setiono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta : Program Pascasarjana UNS.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Soetandyo Wognjosoebroto. 2002. *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM) dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi (HuMa)
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media
- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 Tentang BPN.

Keputusan Presiden No.34 tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Tentang Ketentuan Pelaksanaam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Daerah Kota Sleman No. 4 tahun 2004 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Sleman No. 6 tahun 2001 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Sleman.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan pertanahan