

**ASAS SEDERHANA DAN TERJANGKAU DALAM PENDAFTARAN
TANAH SECARA SPORADIK DI KABUPATEN BANTUL
MENURUT PASAL 2 PP NOMOR 24 TAHUN 1997**

SKRIPSI



Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh:

HERI WIDIYANTO

No. Mhs. : 20010610084
Bagian : Hukum Administrasi Negara

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2005**

HALAMAN PENGESAHAN

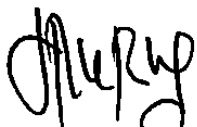
Skripsi ini telah dipertahankan
Dihadapan Tim Penguji Pada :
Hari : Selasa
Tanggal : 26 Juli 2005
Waktu : 10.30 WIB
Tempat : Ruang Sidang
Fakultas Hukum Lt. 4
Yang terdiri dari :

Ketua



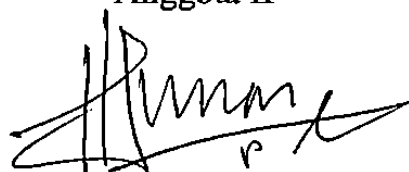
AHMAD HUSNI M.D., S.H., MH.
NIK : 153 003

Anggota I



NURWIGATI, S.H.
NIK : 153 016

Anggota II



SUNARNO, S.H., M.Hum.
NIK : 153 046

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



DEWI NURIS MUSITARI S.H. M.Hum

HALAMAN MOTTO

**“Sesungguhnya setelah kesulitan ada kemudahan, maka apabila engkau telah selesai dengan pekerjaan yang satu, kerjakanlah yang lain dengan sungguh-sungguh (urusan) dan hanya kepada Tuhan-Mulah kamu berharap”
(Q.S Al Insyira : 6)**

**“Dengan ilmu kehidupan menjadi mudah, dengan seni kehidupan menjadi halus, dengan agama kehidupan menjadi terarah”
(Prof. Dr. H.Ali Mukti)**

**“Barang siapa berjalan untuk menuntut ilmu, maka Allah SWT akan memudahkan baginya jalan kesurga”
(H.R Muslim)**

**“Seindah apapun angan-angan, impian serta harapanmu, tak akan berarti apa-apa jika tidak berusaha untuk mewujudkannya, dan tetap ingatlah jauh diatas sana masih ada Tuhan yang telah mengatur segalanya”
(Penulis)**

**“ Kita tahu apa yang terbaik buat kita, dengan bebaskan pikiran bangun mimpi, pacu kreatifitas kita tuangkan ide, buat rencana dan kerjakan sampai tuntas”
(Penulis)**

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur,
Kupersembahkan Skripsi ini untuk :

- ♥ Bapak Muji Widada, SPd dan Ibu Suyatini, Ama.Pd serta adikku satu-satunya Oktarina tercinta, atas ketulusan dan keikhlasannya memberikan segala sesuatu yang aku butuhkan selama ini
- ♥ Simbah Kakung Sudiwiyono dan Simbah Putri (Almarhum) yang telah merawatku dimasa kecil
- ♥ Simbah kakung dan Putri Marto Sudarmo atas semangat dan dorongannya

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala Puji dan Syukur Penulis panjatkan atas Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "ASAS SEDERHANA DAN TERJANGKAU DALAM PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI KABUPATEN BANTUL MENURUT PASAL 2 PP NOMOR 24 TAHUN 1997".

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyusun skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Namun demikian, Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangannya. Oleh karena itu semua kritik dan saran yang datang dari berbagai pihak sangat Penulis harapkan demi kebaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Keberhasilan dalam penulisan skripsi ini sudah pasti tidak dapat lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini perkenankanlah Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dewi Nurul Musjtari, SH.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Bagus Sarnawa, SH.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selama ini telah banyak memberikan saran serta nasehat.
3. Ibu Nurwigati, SH. Serta Bapak Sunarno, SH.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi I dan II yang dengan sabar memberikan bimbingan dalam skripsi ini.
4. Bapak Ahmad Husni MD, SH.,M.Hum. selaku ketua bagian Hukum Administrasi Negara.
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Khususnya fakultas hukum.
6. Rappada Kabupaten Bantul atas ijin yang diberikan

7. Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul yang telah banyak memberikan data serta masukan dalam skripsi ini.
8. Seluruh Responden, Pejabat Kecamatan serta Desa lokasi penelitian yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan keterangan-keterangan demi terwujudnya skripsi ini.
9. "*Dwi Poetri Ambar L*" yang selalu setia menunggu dan menemaniku, terima kasih atas perhatian serta rasa sayangnya selama ini, sesungguhnya kau sangat istimewa. *Belajarlaha dari apa yang telah terjadi karena dengan itu kamu akan mengerti arti hidup, serta terimalah kenyataan hidup itu dengan ikhlas meskipun kadang manis dan kadang pahit. Semangat yaa...*
10. Kedua Omku (Supriyanto, ST yang telah membantu *ngedit* skripsi ini serta Sriyana, ST yang sekarang masih ada di *Tokyo* terima kasih atas semangat dan motivasinya).
11. Teman-teman angkatan 2001 kelas B (Nugroho *Gondronk*, Gatot *Pelo*, Ari *Gondes*, Kuncung, Asraf, Gembul, Santo *Lamongan*, Budhie, dll...*pokokke kabeh*), *Mugi-mugi pasederekan kita saged dumugi putro lan wayah. Amien*
12. Tim KKN Sedayu '04 (Praz *gendut*, Asraf, Deti *si Ibu RT*, Kohol *bocah tua nakal*, Pelo, Rhe2n *putri Minang*, Yheni *cewek Comal*, Ja-cka *ustadz gaul*, Peyek), *atas segala kenangan indah yang pasti akan selalu kurindukan.*
13. Anak-anak Alumni MUSADA '01 (Gatot, Okha, Ananta, Icha, Erna, kiss-me, kentier, dll), *kapan mau Reuni friend?*
14. Teman-teman Nongkrong (Mbendol, Ipoel, Iwan *Gendut*, Bhoe2d, dll), *yang selalu mendengarkan segala keluh kesahku.*
15. Teman-teman Badminton '07, *tunjukkan prestasimu libas lawanmu.*
16. Anak komunitas jakal (Ikha *n the gank*), yang pernah mengajarkanku untuk menjadi lebih *dewasa* dan *bijaksana*. Lama tak jumpa yaa....
17. Anak-anak Gaul (Ajeng *selalu rendah hati*, Fhe2 yang sedang berburu anak *Band*, Wahyu&Ivan *ayo dugem bareng*, Mifta *piye Miko?*, She-Moel yang mo jadi *Pramugari good Luck yoo...memaafkan cermin kebesaran hati&jiwa Mbak*, Lastin *Cah Mbantul*, Faizah yang *gak pernah sombong*, dll), yang telah mengajarkanku arti sebuah persahabatan. *Thanks Bangat*

18. Anak-anak kecil (Royan, Tisa, Azis, Farah), yang selalu membuatku tertawa dikala kesedihan menghampiriku.
19. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu dan telah banyak membantu, maaf bila banyak merepotkan.

Sebagai akhir kata, besar harapan Penulis semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi pembaca dan menambah pengetahuan dibidang Hukum pada umumnya dan bagian Hukum Agraria pada khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, Juli 2005

Penulis

Heri Widiyanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Tinjauan Pustaka.....	6
F. Metode Penelitian.....	13
BAB II TINJAUAN HUKUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK	
A. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah : Tinjauan Historis.....	17
B. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	24
C. Sistem Pendaftaran Tanah.....	28
D. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	33
E. Pokok-Pokok Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	40
1. Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	44
2. Pengukuran dan Pemetaan.....	45
3. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis.....	48
4. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya.....	49
5. Pembukuan Hak.....	50

6. Penerbitan sertipikat.....	51
7. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis.....	52
8. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.....	53
F. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	56
1. Geografis dan Batas Wilayah.....	56
2. Luas dan Wilayah Administratif.....	56
3. Keadaan Topografis.....	57
4. Iklim/Curah Hujan.....	58
5. Jumlah dan Tingkat Kepadatan Penduduk.....	59
6. Keadaan Responden.....	60
B. Tinjauan Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	61
1. Prosedur dan Syarat Pendaftaran Tanah.....	62
2. Biaya Pendaftaran Tanah.....	75
3. Jangka Waktu Penyelesaian Sertipikat.....	82
C. Faktor Penghambat Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	85
D. Analisis.....	87
1. Asas Sederhana dan Terjangkau.....	87
a. Asas Sederhana.....	87
b. Asas Terjangkau.....	89
2. Faktor Penghambat.....	90
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	92
B. Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA.....	xii

DAFTAR TABEL

TABEL 1 : Luas dan Wilayah administratif Kabupaten Bantul

TABEL 2 : Jumlah Penduduk Kabupaten Bantul

TABEL 3 : Tingkat Pendidikan Responden

TABEL 4 : Besar Biaya Administrasi Desa Untuk Pemenuhan Syarat Pendaftaran Tanah

TABEL 5 : Jawaban Responden Mengenai Besarnya Biaya Pendaftaran Tanah

TABEL 6 : Jawaban Responden Mengenai Lama Waktu Penyelesaian Sertifikat