

## BAB V

### KESIMPULAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan maka peneliti dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli telah mewujudkan kepastian hukum. Hal ini terbukti dari 130 orang responden ternyata ada 115 (88,5%) responden belum mendapat gugatan oleh pihak lain. Meskipun ada 15 ( 11,5 %) responden yang telah digugat oleh pihak lain, sehingga mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, DIY, belum dapat dirasakan sepenuhnya oleh pemegang hak milik atas tanah yang memperoleh sertipikat karena jual beli di Kabupaten Sleman, DIY.
2. Upaya yang dilakukan untuk meningkatkan adanya kepastian dan perlindungan hukum dalam perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual-beli di Kabupaten Sleman, DIY adalah sebagai berikut:
  - a. Secara *preventif* dilakukan dengan cara sebagai berikut:
    - 1.) prinsip penghati-hatian (berkas yang masuk dicermati dan diteliti terlebih dahulu).
    - 2.) Prinsip keamanan dilakukan dengan cara menjaga keamanan pemegang sertipikat hak milik atas tanah, untuk itu melakukan penelusuran terlebih dahulu terhadap tanah yang akan diperjual-belikan.
  - b. Menggunakan sistem publikasi positif, walaupun bertentangan dengan kecepatan pelayanan yang dibutuhkan masyarakat, akan tetapi lebih baik mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari, sehingga berkas-berkas yang

masuk harus diteliti secermat mungkin, jangan sampai terjadi kesalahan dalam pemberkasan. Akan tetapi apabila data-data yang ada di kantor pertanahan belum memenuhi asas mutakhir sistem publikasi negatif juga diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang sebenarnya mempunyai hak dan wewenang atas tanah tersebut. Contohnya pada kasus perdata No.125/Pdt.G/2010/Sleman. Apabila sistem publikasi positif yang digunakan maka Ir.Gregorius yang sebenarnya memiliki hak dan wewenang atas tanah tersebut tidak akan mendapatkan perlindungan hukum.

## **B. Saran**

Oleh karena itu, peneliti menyarankan untuk terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam perbuatan hukum jual-beli tanah di Kabupaten Sleman sebagai berikut:

1. Pejabat Kantor Pertanahan sebaiknya memberikan penyuluhan dan sosialisasi terlebih dahulu kepada masyarakat, serta memberikan perlindungan kepada masyarakat yang sedang mengalami sengketa tanah secara adil dengan memfasilitasi masyarakat melalui mediasi, sehingga kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat terlaksanakan.

Selain itu Pejabat Kantor Pertanahan seharusnya melaksanakan asas-asas pendaftaran tanah yang terdapat di dalam Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997, khususnya asas mutakhir, sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan sesuai dengan data pada kenyataannya dan tujuan pendaftaran tanah tersebut tidak hanya sekedar tujuan yang tercantum didalam peraturan perundang-undangan, tetapi dapat terealisasi secara nyata. Oleh karena itu perlu adanya sanksi yang tegas yang diatur dalam peraturan pendaftaran tanah, sehingga para pihak yang akan melanggar peraturan pendaftaran tanah memiliki rasa takut untuk melanggar dan

bagi pihak yang telah melanggar peraturan pendaftaran tanah dapat memiliki efek jera.

2. PPAT yang akan membantu pelaksanaan proses jual-beli tanah sebaiknya mengetahui secara jelas syarat-syarat administrasi pertanahan, sehingga dikemudian hari tidak menimbulkan sengketa antara pihak pembeli dan penjual, serta pihak ketiga yang terkait dengan tanah tersebut.
3. Kepala Desa sebagai pembina,seharusnya memberikan penyuluhan kepada semua kepala dukuh mengenai peraturan dan informasi yang berkaitan dengan administrasi pertanahan di Desa.
4. Kepala dukuh seharusnya dapat melakukan koordinasi antara kepala dukuh yang satu dengan kepala dukuh yang lain mengenai wilayah pertanahan di desa tersebut, sehingga dapat memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat dengan cara memberikan informasi yang seluas-luasnya mengenai pertanahan di desa tersebut.
5. Bagi masyarakat sebaiknya pola pikirnya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah hak milik harus jelas, sehingga timbul kesadaran akan pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hukum, dan ketika akan melakukan perbuatan hukum jual-beli tanah para pihak yang terlibat dalam proses jual-beli tanah adalah pihak yang benar-benar mempunyai hak dan wewenang atas tanah yang akan menjadi objek jual-beli tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku-Buku**

A.P Parlindungan. 1999. Pendaftaran Tanah di Indonesia ( Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Bandung. Mandar Maju.

.....1998. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung. Mandar Maju.

..... 1996. Komentor atas Undang-Undang Tentang Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah Dan Sejarah Terbentuknya. Bandung. Mandar Maju.

Andrian Suted. 2006. Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. Jakarta. BP Cipta Jaya.

Ali Achmad. 2009. Menguak Teori Hukum Dan Teori Peradilan. Jakarta. Kencana Predana Group.

Boedi Harsono. 2008. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya. Jakarta. Djambatan.

.....2008. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah. . Jakarta. Djambatan.

Djunhaedah Hasan. 1996. Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lainnya Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horizontal. Bandung. Aditya Bakti.

Gillisen John Emitarius Dan Gorle Firts Emitarius. 2007. Sejarah Hukum Suatu Pengantar. Bandung. Refika Aditama.

Ida Nurlinda. 2009. Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Dalam Perspektif Hukum. Jakarta. Rajawali Pers.

Irawan Soeradjo. 2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. Surabaya. Alorka

Hambali Thalib. 2009. Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan. Jakarta. Kencana.

Mahfud MD. 2009. Politik Hukum di Indonesia. Jakarta. Rajawali Pers.

Mertokusumo Sudikno. 2011. Teori Hukum. Yogyakarta. UAJY

Mustafa Bacsan. 1985. Hukum Agraria Dalam Perspektif. Bandung Ramaja Karya.

Muliawan JW. 2009. Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. Yogyakarta. Cerdas Pustaka.

Nurhasan Ismail,dkk. 2008. Mediasi Sengketa Tanah. Jakarta. Kompas.

Soejono Soekanto. 1990. Sosiologi Suatu Pengantar. Jakarta. Rajawali Grafindo Persada.

Subekti. 1984. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta. PT Intermasa

S.W. Maria Sumarsono. 2007. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implentasi. Jakarta.Kompas

..... 2011. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi. Jakarta. Gramedia.

Supriyadi.2009. Hukum Agraria. Jaskarta. Sinar Grafika.

Sudikno Mertokusumo. 2011. Teori Hukum. Yogyakarta. UAJY

### **Hasil Penelitian**

Edi Saputra. Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penggunaan dan Penguasaan Tanah di kawasan Simpondan Pantai Kecamatan medan melawan.

Vitri Rahmawati. Praktik Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertamakali di Kabupaten Tangerang.

### **Kamus**

Kamus Bahasa Indonesia

### **Website**

<http://www.google.com> Ensiklopedi bebas. Teori Keadilan, Tanggal 11 Oktober , 2011

<http://www.google.com> Wikipedia Bahasa Indonesia. Pengertian Tanah, Tanggal 15 Oktober , 2011

<http://www.google.com> Ensiklopedi bebas. Metode Penelitian Analisis Kualitatif, Tanggal 29 November, 2011

<http://www.google.com> Ensiklopedi bebas. Metode Penelitian Empiris dengan Menggunakan Analisis Kualitatif, Tanggal 28 Maret, 2012







**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**

Jl. DR. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman Kode Pos 55514

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 452 /34.4.100/III/2012

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LEGIMAN, SI.P, A.Ptnh, SH  
NIP : 19680805 198903 1 005  
Pangkat/Gol : Penata Tk. I / III d  
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha  
Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Yulianti Jiwong  
NPM : 105201520  
Prodi : Magister Ilmu Hukum  
Universitas : Atmajaya Yogyakarta  
Alamat Perguruan Tinggi : Jl. Babarsari No. 43, Yogyakarta

Berdasarkan Surat Keterangan / Izin Kepala Bappeda Kabupaten Sleman Nomor : 07.0/Bappeda/0395/2012 tanggal 15 Februari 2012, telah mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dengan judul "PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK KARENA JUAL BELI TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA ". Yang rencananya selama 3 (tiga) bulan mulai tanggal 13 Februari 2012 s/d 13 Mei 2012 , telah diselesaikan pada bulan Maret 2012.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 26 Maret 2012

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN SLEMAN  
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



LEGIMAN, SI.P, A.Ptnh, SH  
NIP. 19680805 198903 1 005

## SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : FATHONAH TRI HASTUTI, SST  
NIP : 198608 200902 2 006  
Pekerjaan : PNS  
Jabatan : STAFF IPDS  
Alamat : Jl. Purbaya, Tondan, Sumberadi, Mlati, Sleman

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama : Yulianti Jiwong  
NPM :105201520  
Prodi :Magister Ilmu Hukum  
Universitas :Atmajaya Yogyakarta

Telah melakukan penelitian hukum tesis dengan judul "Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta" pada:

Bulan : Febuari s/d Maret  
Tahun :2012  
Tempat : PST BPS kab. Sleman

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Sleman, Febuari 2012

FATHONAH TRI H

## SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **SUGENG WAHYUDI, SH.MM.**  
NIP : **19590301 198503 1 006**  
Pekerjaan : **PNS**  
Jabatan : **PANITERA/SEKRETARIS**  
Alamat : **JL. MERAPI BERAN SLEMAN.**

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama : Yulianti Jiwong  
NPM : 105201520  
Prodi : Magister Ilmu Hukum  
Universitas : Atmajaya Yogyakarta

Telah melakukan penelitian hukum tesis dengan judul "Perolehan Sertipikat Hak Milik Ka rena Jual beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta" pada:

Bulan : Februari s/d Maret  
Tahun : 2012  
Tempat : **PENGADILAN NEGERI SLEMAN.**

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, Februari 2012

**PANITERA/SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI SLEMAN**

**SUGENG WAHYUDI, SH.MM.  
NIP. 19590301 198503 1 006**

# PENGADILAN NEGERI SLEMAN

Jalan. Merapi Beran Sleman 55511 Telp/Fax: 0274.868401

E-mail:pnsleman @ yahoo.co.id Site:WWW.PNSleman.com

Dan WWW.PN-Sleman.net

## SURAT KETERANGAN

No : W13.U2- 1617 -KUM.07.10.2012.

Kami, Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Sleman menerangkan bahwa Mahasiswa yang bernama

**YULIANTI JIEWONG**

No. Mahasiswa : 105201520  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta  
Angkatan Tahun : 2010

Telah mengadakan Penelitian di Pengadilan Negeri Sleman dari tanggal 13 Februari 2012 sampai dengan tanggal 26 Maret 2012 untuk menyusun Tesisnya yang berjudul:

*" PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK KARENA JUAL BELI  
TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN  
PERLINDUNGAN HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN DAERAH  
ISTIMEWA YOGYAKARTA "*

Dengan Catatan : **B A I K**.

Demikian untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 26 Maret 2012

Panitera / Sekretaris  
Pengadilan Negeri Sleman



*[Handwritten Signature]*  
SUGENG WAHYUDI SH.MM  
NIP. 19590311985031006.

## SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anton Yusufi  
NIP : 19620926 199303 1002  
Pekerjaan : PNS  
Jabatan : Staf Seksi Pemerintah  
Alamat : Jl. Magelang KM 9,5 Yogyakarta

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama : Yulianti Jiwong  
NPM : 105201520  
Prodi : Magister Ilmu Hukum  
Universitas : Atmajaya Yogyakarta

Telah melakukan penelitian hukum tesis dengan judul "Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta" pada:

Bulan : Febuari s/d Maret  
Tahun : 2012  
Tempat : Kecamatan Melati

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, Febuari 2012





**PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN**  
**KECAMATAN MLATI**

Alamat : Cebongan, Tlogoadi, Mlati, Telp. ( 0274 ) 869412

**SURAT REKOMENDASI**  
Nomor : 070/ 17 /Mlt/X/2011

Memperhatikan surat izin penelitian dari Bappeda Kabupaten Sleman Nomor : 070/Bappeda/2739/2011 tanggal 13 Februari 2012, dengan ini Camat Mlati memberi persetujuan kepada :

Nama : **YULIANTI JIWONG**  
Alamat : Jl. Babarsari No.43 Yogyakarta  
Jabatan : UAJ Yogyakarta  
Untuk : Mengadakan Penelitian dengan judul " PEROLEHANSERTIFIKAT HAK MILIKKARENAJUAL BELI TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
Lokasi : Desa Sinduadi Kecamatan Mlati  
Berlaku : 13 Februari s / d 13 Mei 2012

Dengan ketentuan :

1. Terlebih dahulu melaporkan diri kepada Pejabat Pemerintah setempat yang berwenang ( Lurah/Dukuh ) untuk mendapatkan petunjuk seperlunya.
2. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan yang berlaku setempat.
3. Wajib memberikan laporan hasilnya kepada Camat Mlati.
4. Tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan pemerintah, hanya diperlukan dalam ketentuan tertentu dan tidak dibenarkan untuk mengadakan dengan paksaan.
5. Surat rekomendasi ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan tersebut diatas.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat diharap pejabat pemerintah setempat memberikan bantuan seperlunya.

Dikeluarkan di Mlati  
Pada tanggal 22 Februari 2012  
An. Camat Mlati  
Kasi Kesmas



**M. ANTONI, BA**  
NIP. 19580504 198403 1 009

Kepada Yth :  
**Sdr. YULIANTI JIWONG**

Tembusan dikirim kepada yth. :  
1 Desa Sinduadi  
2. Arsip

## SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : *MUSTADI, S.Sos, MM.*  
NIP : *19711122 1991011002.*  
Pekerjaan : *PNS*  
Jabatan : *Kasi Pemerintahan. Kec. Depok*  
Alamat : *Katren, Jogotirto, Berbah, Sleman.*

Dengan ini menyatakan bahwa:

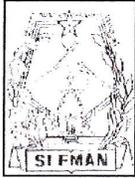
Nama : Yulianti Jiwong  
NPM : 105201520  
Prodi : Magister Ilmu Hukum  
Universitas : Atmajaya Yogyakarta

Telah melakukan penelitian hukum tesis dengan judul "Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta" pada:

Bulan : *Febuari s/d Maret*  
Tahun : *2012*  
Tempat :

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.





**PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN  
KECAMATAN DEPOK**

Jl. Ringroad Utara, Gandok, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta  
Kode Pos : 55283 Telp. (0274) 889874

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 070 / 0107

Berdasarkan surat dari Bappeda Kabupaten Sleman Nomor: 070.0/Bappeda/0395/2012 tentang izin Penelitian, tanggal 15 Februari 2012, yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : R BUDI PRAMONO, S.IP, M.Si  
NIP : 19690612 199803 1 016  
Pangkat/Gol : Penata Tingkat I , III/d  
Jabatan : Sekretaris Camat  
Menerangkan bahwa :  
Nama : YULIANTI JIWONG  
NIM : 105201520  
Jurusan / Fakultas : Magister Ilmu Hukum  
Perguruan Tinggi : UAJ Yogyakarta

Telah selesai melaksanakan penelitian dengan judul " PEROLEHAN SERTIFIKAT HAK MILIK KERENA JUAL BELI TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA" mulai tanggal 13 Februari s/d 13 Mei 2012 di Kantor Kecamatan Depok.

Surat keterangan ini dibuat agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Depok, 1 Maret 2012

Ank. Camat Depok  
Sekcam



R BUDI PRAMONO, S.IP, M.Si  
Penata Tingkat I, III/d  
NIP. 19690612 199803 1 016

## SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Andi Sofyan, SP., M.Pd  
NIP :  
Pekerjaan : Peranghat Desa  
Jabatan : Kepala Bagian Pemerintahan Desa Caturtunggal  
Alamat : Nologaten, no. 287 Caturtunggal, Depok, Sleman

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama : Yulianti Jiwong  
NPM :105201520  
Prodi :Magister Ilmu Hukum  
Universitas :Atmajaya Yogyakarta

Telah melakukan penelitian hukum tesis dengan judul "Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta" pada:

Bulan : Febuari s/d Maret  
Tahun :2012  
Tempat :

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, Febuari 2012



## SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **BAGAS ARI WIBOWO**  
NIP : -  
Pekerjaan : **PERANGKAT DESA SINDUADI, MLATI, SLEMAN.**  
Jabatan : **KA. BAG. PEMERINTAHAN**  
Alamat : **BEDONGAN RT 05/RW 05 SINDUADI, MLATI, SLEMAN**

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama : **Yulianti Jiwong**  
NPM : **105201520**  
Prodi : **Magister Ilmu Hukum**  
Universitas : **Atmajaya Yogyakarta**

Telah melakukan penelitian hukum tesis dengan judul "Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta" pada:

Bulan : **Februari s/d Maret**  
Tahun : **2012**  
Tempat : **BALAI DESA SINDUADI**

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, Februari 2012

TGL. \_\_\_\_\_  
NO. \_\_\_\_\_/SEK/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

