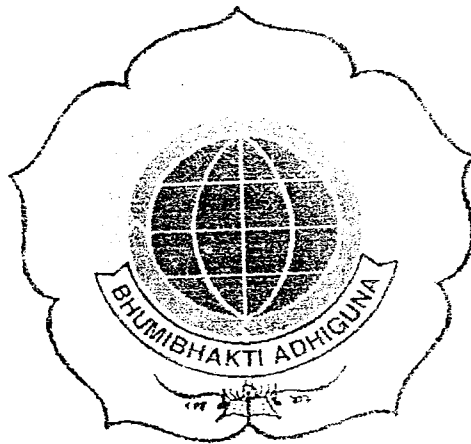


**EVALUASI PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH  
MELALUI KONVERSI DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN SLEMAN**

Skripsi  
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

**Max M. Herewila  
NIM. 0101855/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2006**

## INTISARI

Kegiatan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi perlu ditingkatkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat. Pendaftaran tanah melalui penegasan konversi mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi memerlukan adanya suatu tata cara pelayanan yang baik kepada masyarakat sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan. Permasalahan yang diambil mengenai pelaksanaan pensertipikatan tanah secara sporadik melalui penegasan konversi belum semuanya sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan khususnya mengenai prosedur, biaya dan waktu penyelesaian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif komparatif dengan pendekatan kualitatif. Metode ini dipilih untuk mendapatkan fakta dan interpretasi yang tepat didalam pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi khususnya mengenai prosedur, waktu dan biaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Dari data yang dihasilkan, didapati bahwa pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi belum berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kesimpulan yang diambil adalah pelayanan pensertipikatan tanah secara sporadik melalui penegasan konversi belum berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait prosedur, waktu dan biaya.

Untuk itu diperlukan sosialisasi mengenai prosedur, biaya dan waktu penegasan konversi kepada masyarakat.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Batasan Masalah .....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
1. Tujuan penelitian.....	4
2. Kegunaan Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	5
A. Tinjauan Pustaka .....	5
1. Pengertian Umum .....	5
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	10
3. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Atas Tanah .....	11
a. Prosedur Penegasan Konversi .....	14
b. Biaya Penegasan Konversi .....	16
c. Waktu Penegasan Konversi .....	16
B. Kerangka Pemikiran .....	17
C. Anggapan Dasar .....	20
D. Batasan Operasional .....	20

<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
	A. Metode .....	22
	B. Lokasi Penelitian .....	23
	C. Sumber Data .....	23
	D. Data yang Digunakan .....	23
	E. Teknik Pengumpulan Data .....	24
	F. Teknik Analisis Data .....	25
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM KANTOR PERTANAHAN</b>	
	<b>KABUPATEN SLEMAN .....</b>	<b>26</b>
	A. Kegiatan Operasional Pelayanan Pertanahan .....	26
	B. Kegiatan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah .....	26
	C. Sumber Daya Manusia di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah .....	28
	D. Permohonan Pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman .....	31
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
	A. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Secara Sporadik Melalui Penegasan Konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman .....	34
	B. Prosedur Penegasan Konversi .....	38
	C. Biaya Penegasan Konversi .....	51
	D. Jangka Waktu .....	53
	E. Tanggapan Masyarakat.....	56
<b>BAB VI</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>59</b>
	A. Kesimpulan .....	59
	B. Saran .....	60

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Penelitian

Peningkatan jumlah penduduk yang diikuti meningkatnya kebutuhan akan tanah, baik untuk ruang hidup maupun untuk kelangsungan pembangunan, namun ketersediaan tanah untuk memenuhi berbagai keperluan tersebut sangat terbatas, namun jumlah tanah relatif tetap atau tidak bertambah. Kondisi ini sangat berpengaruh terhadap stabilitas keamanan dalam kehidupan bermasyarakat, karena sering tidak terhindari munculnya berbagai permasalahan berkaitan dengan upaya dan keinginan untuk memenuhi kebutuhan tanah baik perseorangan, badan hukum ataupun pemerintah dalam melaksanakan pembangunan nasional.

Seiring dengan itu, sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap setiap bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat, serta menciptakan keteraturan dan ketertiban dalam pemanfaatan tanah, berbagai program telah ditetapkan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional, antara lain melalui kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia baik secara sistematis maupun secara sporadis.

Secara nyata dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah selama ini diberbagai daerah muncul respon negatif dari masyarakat,

akibat pada kurangnya transparansi mengenai prosedur, waktu dan biaya. Oleh karena itu untuk merespon balik terhadap berbagai reaksi masyarakat dalam hal pelayanan, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Instruksi Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan yang kemudian disempurnakan lagi dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Pengaturan Operasi dan Pelayanan Pertanahan. Penerbitan atau penetapan kedua peraturan tersebut sebagai langkah responsif dan upaya peningkatan kinerja pelayanan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini, sehingga ada kejelasan mengenai standar prosedur, waktu dan biaya dalam pelayanan pemerintah dibidang pertanahan.

Salah satu bentuk pelayanan pertanahan adalah kegiatan konversi dari hak-hak lama ke hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, yang dilakukan melalui penegasan konversi dan pengakuan hak. Pelayanan penegasan konversi dilakukan untuk bidang-bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama atau yang sering diterapkan bagi tanah data yang telah memiliki alat bukti tertulis lengkap, sedangkan pengakuan hak dilakukan apabila bidang-bidang tanah yang hendak didaftar tidak memiliki kelengkapan alat bukti secara tertulis dan hanya dibuktikan

dengan pernyataan fisik selama 20 (dua puluh) tahun terus menerus atau lebih.

Kantor pertanahan Kabupaten Sleman sebagai pelaksana dalam lingkup Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, juga melakukan kegiatan pelayanan konversi melalui penegasan maupun pengakuan hak, yang pada kenyataannya sering mendapat protes atau keiuhan dari masyarakat akan lambannya pelayanan dan kurangnya transparan dalam hal prosedur, biaya dan waktu pelayanan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai pelayanan pertanahan kepada masyarakat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, oleh karena itu penyusun mengambil judul :

**"EVALUASI PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH MELALUI KONVERSI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN"**

**B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

Apakah pelayanan pensertipikatan tanah secara sporadik melalui cara penegasan konversi sudah dilaksanakan sesuai dengan Instruksi

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3  
Tahun 1998 ?

### **1. Pembatasan Masalah**

Mengingat luasnya cakupan masalah pada penelitian ini, maka lingkup penelitian ini dibatasi pada pensertipikatan tanah secara sporadik melalui penegasan konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dari tahun 2003 sampai dengan 2004.

### **2. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **Tujuan Penelitian**

Mengetahui kesesuaian pelayanan pensertipikatan tanah secara sporadik melalui penegasan konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. sebagai bahan evaluasi dan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengenai pensertipikatan tanah secara sporadik melalui cara penegasan konversi.
- b. untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan di bidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah secara sporadik melalui penegasan konversi.



## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman belum dilaksanakan sesuai Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.
2. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan tidak secara tegas mengatur mengenai biaya pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi, namun pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengacu pada Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewah Yogyakarta Nomor : 610/162.A/KPTS/BPN/2003 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sporadik dan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2002 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

3. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan tidak secara tegas mengatur mengenai biaya pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi, namun pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilaksanakan kurang lebih 150 (seratus lima puluh) hari.

### Saran

Setelah dilakukan penelitian tentang pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi di Kabupaten Sleman ada beberapa saran yang dapat dijadikan bahan masukan dan pertimbangan antara lain:

1. Untuk meningkatkan proses penerbitan sertipikat melalui penegasan konversi diharapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengintensifkan prosedur pelayanan pertanahan kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat mengetahui tentang prosedur pelayanan pertanahan yang benar
2. Untuk mempercepat pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui penegasan konversi dapat dilakukan secara massal swadaya sehingga biayanya lebih murah dan efisiensi waktu.
3. Memperbanyak dan menempatkan brosur-brosur mengenai pelayanan pertanahan ditempat yang mudah dijangkau oleh

masyarakat sehingga masyarakat sadar akan pentingnya  
pensertipikatan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aji dan Sirait, (1990), *Konsep Evalausi*, Jakarta : LP3ES.
- Arikunto, Suharsimi, (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Djambatan.
- Nawawi, Hadari, (199), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P, (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_ (1990), *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- Perangin, Effendi, (1991), *Praktek Pengurusan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Rajawali Press.
- \_\_\_\_\_ (1992), *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Rajawali Press.
- Saifuddin, Azwar, (2004), *Metode Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Sudjito, (1987), *Tata Pendaftaran Tanah*, Jakarta : PT. Mahkota.
- Supardi Marbun, (1999), *Masalah Tanah Adat di Kotamadya Medan dan Perkembangannya Dewasa Ini*, Medan : USU.

## **Peraturan Perundang-undangan**

**Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.**

**Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.**

**Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.**

**instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998, tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.**

**Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005, tentang Standar Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan**

**Surat Keputusan Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewah Yogyakarta Nomor : 610/162.A/KPTS/BPN/2003 tentang Penerapan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sporadik.**