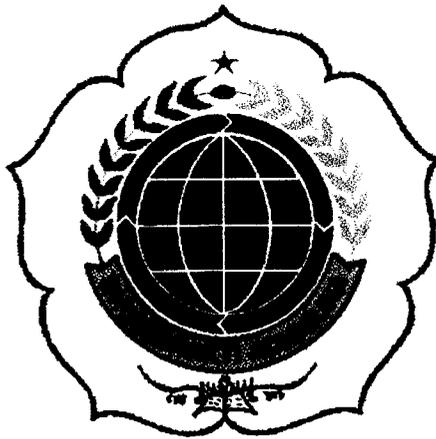


**PEMBUATAN PETA PENDAFTARAN SISTEM TUNGGAL
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**

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



Oleh :

**GIARNO
NIM. 02111923/P**

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

INTISARI

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum mengenai subyek, obyek dan hak atas tanah pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah. Salah satu kegiatan dalam pendaftaran tanah adalah pengukuran dan pemetaan (pengumpulan data fisik). Data fisik yang dihasilkan dari pengukuran bidang-bidang tanah harus dipetakan ke dalam Peta Dasar Pendaftaran ataupun Peta Pendaftaran. Permasalahan pertanahan yang muncul terkait dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan salah satunya karena bidang tanah yang terukur harus dipetakan kedalam beberapa peta, yaitu peta desa, peta foto, peta PP 10 dan peta prona sehingga kepastian letak bidang tanah menjadi tidak terjamin. Untuk menciptakan kepastian letak tersebut, satu-satunya cara harus dibangun Peta Pendaftaran Sistem Tunggal, sehingga setiap bidang tanah yang terdaftar hanya dipetakan pada satu peta untuk satu wilayah dalam lokasi yang bersangkutan.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tahapan pembuatan dan mengetahui kendala yang dihadapi dalam pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Peneliti menggambarkan fakta-fakta yang diteliti sebagaimana adanya dan mengangkat masalah-masalah yang bersifat aktual. Analisis data dilakukan dengan teknik analisis deskriptif kualitatif

Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilaksanakan dengan nama kegiatan Pengadaan Data Spasial Baru. Kegiatan tersebut dilaksanakan dalam 2 (dua) tahapan kegiatan. Pertama, yaitu pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tunggal dalam sistem kordinat nasional dengan software Autodesk Map 2004 meliputi inventarisasi peta, *scanning*, *cropping*, pembagian lembar peta TM-3^o, transformasi dan *edgematching*, vektorisasi dan *editing*, pembuatan frame lembar Peta Dasar Pendaftaran, integrasi bidang tanah terdaftar kedalam Peta Dasar Pendaftaran Tunggal. Kedua yaitu pembuatan Peta Pendaftaran Tunggal. Kegiatan ini dilaksanakan dengan cara *import* file dxf. Berdasarkan hasil pengolahan data disimpulkan bahwa tahapan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal tersebut sudah sesuai dengan standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Updating Peta Pendaftaran dan Kontrol Kualitas yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tahun 2003. Kendala teknis yang dihadapi adalah kurangnya sarana dan prasarana pemetaan digital, kesulitan dalam interpretasi obyek yang di dijitasi dan kesulitan dalam mengesahan peta digital. Sedangkan kendala non teknis yang dihadapi adalah terbatasnya sumber daya manusia baik secara kualitas maupun kuantitas.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|-------------|
| LEMBAR JUDUL | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN..... | ii |
| KATA PENGANTAR | iii |
| INTISARI | vi |
| DAFTAR ISI..... | vii |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR GAMBAR..... | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiii |
| BAB I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Penelitian | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 5 |
| 1. Tujuan Penelitian | 5 |
| 2. Kegunaan Penelitian | 5 |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN..... | 6 |
| A. Tinjauan Pustaka | 6 |
| 1. Pendaftaran Tanah | 6 |
| 2. Peta Pendaftaran | 8 |

| | Halaman |
|--|-----------|
| 3. Peta Tunggal..... | 8 |
| B. Kerangka Pemikiran..... | 12 |
| C. Hipotesis | 16 |
| BAB III. METODE PENELITIAN..... | 17 |
| A. Metode Penelitian | 17 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 18 |
| C. Jenis Data | 18 |
| D. Teknik Pengumpulan Data..... | 19 |
| E. Teknik Analisa Data | 20 |
| BAB IV. GAMBARAN DAERAH PENELITIAN..... | 22 |
| A. Keadaan Umum Kabupaten Sleman..... | 22 |
| B. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman..... | 23 |
| 1. Gambaran Umum..... | 23 |
| 2. Struktur Organisasi | 23 |
| 3. Kepegawaian | 25 |
| 4. Pelayanan Pertanahan Pada Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah | 26 |
| BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 30 |
| A. Hasil Penelitian | 30 |

| | Halaman |
|--|-----------|
| 1. Software Pendukung Untuk Pembuatan Peta Pendaftaran | |
| Sistem Tunggal | 34 |
| 2. Pelaksanaan Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal | 41 |
| B. Kendala-Kendala Dalam Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem | |
| Tunggal | 71 |
| C. Pembahasan Umum..... | 74 |
| BAB VI. PENUTUP..... | 76 |
| A. Kesimpulan..... | 76 |
| B. Saran..... | 77 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 79 |
| LAMPIRAN | |
| RIWAYAT HIDUP PENULIS | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam pembangunan, peranan tanah untuk pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan mengenai jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 merupakan salah satu upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi : jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Jaminan kepastian hukum mengenai obyek sangat erat kaitannya dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah yang menghasilkan data fisik. Data fisik yang dihasilkan dari pengukuran bidang-bidang tanah tersebut kemudian dipetakan ke dalam Peta Dasar Pendaftaran ataupun Peta Pendaftaran. Oleh karena itu peta-peta yang dihasilkan harus dapat memberikan gambaran yang jelas

mengenai letak bidang-bidang tanah yang tergambar didalamnya terhadap bidang-bidang tanah yang ada dalam satu wilayah.

Aryono Prihandito (1989 : 2) menyebutkan bahwa 'fungsi peta adalah : 1. menunjukkan posisi atau lokasi relatif (letak suatu tempat dalam hubungannya dengan tempat lain dipermukaan bumi); 2. memperlihatkan ukuran (dari peta dapat diukur jarak-jarak diatas permukaan bumi); 3. memperlihatkan bentuk, sehingga dimensinya dapat terlihat dalam peta; 4. mengumpulkan dan menyeleksi data-data dari suatu daerah dan menyajikannya diatas peta'.

Selama ini, masalah pertanahan khususnya yang terkait dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah sangat mudah terjadi. Salah satu penyebab pemasalahan tersebut adalah banyaknya peta yang digunakan oleh suatu kantor pertanahan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang terdaftar sehingga kepastian letak suatu persil atau bidang tanah menjadi tidak terjamin.

Permasalahan tersebut dapat diatasi apabila ada kepastian data mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar pada kantor pertanahan. Untuk menciptakan kepastian mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar tersebut harus dibangun satu sistem peta pendaftaran secara tunggal. Dengan peta tunggal, setiap bidang tanah yang terdaftar hanya akan dipetakan pada satu peta untuk satu wilayah dalam lokasi yang bersangkutan.

Azwan Pangihutan Tarigan (2004 : 69), dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa sejak penggunaan peta tunggal, sengketa-sengketa pertanahan yang terjadi tidak terkait dengan ketidakpastian letak. Hal ini terjadi karena peta tunggal dapat memberikan jaminan kepastian mengenai letak bidang-bidang tanah yang terdaftar.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah salah satu Kantor Pertanahan yang telah melaksanakan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal. Dalam pelaksanaan pembuatannya pada tahun anggaran 2005 Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman baru dapat memetakan 3 (tiga) kecamatan secara lengkap yaitu Kecamatan Depok, Kecamatan Berbah dan Kecamatan Kalasan dari seluruh kecamatan di Kabupaten Sleman. Hal ini karena adanya kendala teknis dan non teknis yang dihadapi.

Terkait dengan telah dilaksanakan kegiatan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman maka perlu dilakukan penelitian apakah pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan spesifikasi teknis yang ditetapkan dalam Standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Updating Peta Pendaftaran yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan nasional.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul "PEMBUATAN PETA PENDAFTARAN SISTEM TUNGGAL DI KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN SLEMAN". Dari penelitian tersebut akan diketahui mengenai tahapan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

B. Perumusan Masalah

Kegiatan pendaftaran tanah yang berlangsung di kantor pertanahan, sebagian besar tidak disertai dengan kegiatan pemetaan. Sebaliknya pada beberapa kantor pertanahan terdapat lebih dari satu peta yang digunakan dalam pemetaannya. Setelah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24 Tahun 1997) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997), pemetaan bidang-bidang tanah terdaftar seharusnya dilakukan pada satu peta dengan sistem tunggal.

Usaha untuk mendukung perbaikan pemetaan di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal tersebut belum bisa dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan. Hal ini terjadi karena adanya faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah tahapan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Updating Peta Pendaftaran ?.
2. Kendala apa yang dihadapi dalam pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ?.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui tahapan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan terhadap lingkup studi pertanahan, khususnya mengenai pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal.
- b. Sebagai bahan masukan bagi kelanjutan pengembangan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam upaya meningkatkan jaminan kepastian hukum mengenai letak bidang tanah kepada masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilaksanakan berdasarkan program kerja Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Tahun 2005. Tahapan pembuatan peta tunggal tersebut termuat dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor : 20/KPTS/BPN/2005 tanggal 20 Oktober 2005 tentang Penunjukan Petugas Pelaksana Kegiatan Pengadaan Data Spasial Baru. Berdasarkan hasil penelitian dan pengolahan data dapat disimpulkan bahwa tahapan pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal tersebut sudah sesuai dengan standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Updating Peta Pendaftaran dan Kontrol Kualitas yang dikeluarkan oleh Bagian Proyek Administrasi Pertanahan Badan Pertanahan Nasional tahun 2003.

2. Kendala teknis yang ditemui dalam pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal adalah :

- a). kurangnya sarana dan prasarana pemetaan digital;
- b). interpretasi obyek yang didigitasi;
- c). pengesahan peta digital.

Kendala non teknis yang dihadapi adalah :

- a. keterbatasan dana;
- b. sumber daya manusia (kualitas maupun kuantitas).

B. SARAN

1. Petugas pelaksana pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal yang ditunjuk harus menguasai teknik pembuatan peta digital. Untuk itu pelatihan mengenai pembuatan peta digital perlu dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Selain itu perlu dipertimbangkan pemberdayaan asisten surveyor berlisensi yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk diperbantukan dalam pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal dengan persyaratan harus menguasai teknik pembuatan peta digital.
2. Dalam pembuatan peta pendaftaran khususnya peta digital, tersedianya perangkat komputer dan software pendukung sangat mutlak. Oleh karena itu untuk memperlancar kegiatan pemetaan

tersebut seharusnya jumlah komputer yang digunakan untuk melaksanakan pemetaan perlu ditambah.

3. Seiring dengan semakin majunya perkembangan teknologi pembuatan peta, khususnya pembuatan peta digital maka perlu adanya peraturan yang mengatur mengenai standar pengelolaan dan legalitas peta digital. Hal ini perlu karena untuk mengesahkan (legalisasi) peta digital belum ada peraturan yang dapat dijadikan acuan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional. (2003). Standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Updating Peta Pendaftaran. Bagian Proyek Administrasi Pertanahan, Jakarta.
- Budi Wahyono, Eko. (2005). Alternatif Pemanfaatan Citra Satelit IKONOS Untuk Peta Pendaftaran Sistem Tunggal. Makalah Untuk Forum Ilmiah Tahunan Ikatan Surveyor Indonesia, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Hadimoeljono, Soeprpto. (2003). Jaminan Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Bahan Kuliah Kapita Selektta Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Irawan, Soerojo. (2003). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia. Arloka, Surabaya.
- Mardiyono, Yuli dkk. (2003). Integrasi Peta Pendaftaran ke dalam Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Laporan Hasil Penelitian, Yogyakarta.
- Moleong, J. Lexy. (2000). Metodologi Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nawawi, Hadari. (1990). Metode Penelitian Bidang Sosial. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Tarigan, Azwan P. (2004). Manfaat Peta Pendaftaran Sistem Tunggal dalam kaitannya dengan Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat. Skripsi, Yogyakarta.
- Prihandito, Aryono. (1989). Kartografi. Mitra Gama Widya, Yogyakarta.
- Sapto P., Bambang. (1996). Pemaduan Spesifikasi Peta Dasar Skala Besar dan Peta Dasar Skala Kecil Dalam Sistem Infomasi Geografi Terpadu. Makalah Seminar Nasional Pemetaan Tanah, (tidak dipublikasikan). Jakarta.

PERATURAN – PERATURAN :

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.

Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (1998). Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.