

**PENGUNAAN PETA DASAR PENDAFTARAN DALAM
MEMETAKAN BIDANG-BIDANG TANAH BERSERTIPIKAT
HAK MILIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SINJAI
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan
Jurusan Perpetaan**



Disusun Oleh :

TAJUDDIN
NIM. 03122065 / P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2007**

KERNEL

The use broads of land of certificated property into elementary map of land registration is one of the activity to realize discipline rule of land that is land administration order. Broads of land which have been mapped / to be plotted in elementary map of registration will guarantee rule of law concerning form, situation, wide of and his boundaries.

In this research use method of descriptive with approach qualitative with aim to know why broads of land of certificated property not always mapped in elementary map of registration. Data type that collected covered primary data and secondary data. Primary data that is obtained data through by interview with Head of the section of Survey, Measurement and Mapping while secondary data that is obtained data indirectly or data which have made available from data collecting of others. Technique data collecting in the form of documentation technique, direct observation and interview. While data analyse technique conducted by that is grouped in tabular hereinafter interpretation to get conclusion.

Result of research indicate that broads of land which was published certificated property in Office Land of Sub-Province of Sinjai not all mapped in maps of registration, this is caused by the minim of availability of existing map. Broads of land of certificated published property in the year 2004 until year 2006 are about 1773 plots of land. By the count of that broads of lands those are certificated property counted 190 plot of lands. In broads of land stocktaking of certificated property into map there is constraint met by that is constraint of is availability of map and also human resource constraint. While steps the gone through to maximize existing map as media to map broads of land and also participate officer in training or courses having the character of technical which always keep abreast of era that based on the technology.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| INTISARI | vii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiii |
| | |
| BAB I. PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Penelitian | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 4 |
| C. Pembatasan Masalah | 5 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 5 |
| | |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | |
| A. Tinjauan Pustaka | 7 |
| B. Kerangka Pemikiran | 16 |
| C. Batasan Operasional | 19 |
| D. Hipotesis | 19 |
| | |
| BAB III. METODE PENELITIAN | |
| A. Lokasi Penelitian | 21 |
| B. Populasi | 21 |
| C. Jenis Data | 22 |
| D. Teknik Pengumpulan Data | 22 |
| E. Teknik Analisis Data | 24 |

BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

| | |
|--|-----------|
| A. Keadaan Fisik Wilayah Kabupaten Sinjai | 26 |
| 1. Letak Geografis Kabupaten Sinjai | 26 |
| 2. Administrasi Pemerintahan | 27 |
| 3. Keadaan Penduduk Kabupaten Sinjai | 28 |
| B. Tinjauan Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai | 29 |
| 1. Keadaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai | 29 |
| 2. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai | 30 |
| C. Realisasi Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Bidang- | |
| bidang Tanah | 33 |

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|--|-----------|
| A. Penggunaan Peta Dasar Pendaftaran Dalam Memetakan | |
| Bidang Tanah | 35 |
| B. Kendala-kendala yang Dihadapi Terhadap Bidang Tanah | |
| Yang Tidak Dipetakan Pada Peta Dasar Pendaftaran | 51 |
| 1. Kendala Peta | 52 |
| 2. Kendala Sumber Daya Manusia | 54 |
| B. Langkah-langkah Yang Ditempuh Oleh Kantor Pertanahan | |
| Kabupaten Sinjai Dalam Mengatasi Kendala Tersebut | 57 |

BAB VI. PENUTUP

| | |
|----------------------------|-----------|
| A. Kesimpulan | 59 |
| B. Saran | 60 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| DAFTAR PUSTAKA | 62 |
|-----------------------------|-----------|

| | |
|-----------------------|-----------|
| LAMPIRAN | 64 |
|-----------------------|-----------|

| | |
|-------------------------------|--|
| RIWAYAT HIDUP PENELITI | |
|-------------------------------|--|

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), menjelaskan bahwa BPN RI mempunyai fungsi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan nasional, yang salah satunya adalah pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dengan peraturan KBPN No. 3 Tahun 2006 tersebut, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengalami perubahan fungsi dan tugas dari masing-masing bidang maupun seksi, namun fungsi dan tugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) tetap sama yaitu pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan. Salah satu pelayanan yang diberikan oleh BPN kepada masyarakat adalah pelayanan dalam memperoleh hak atas tanah.

Pesatnya pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah dan masyarakat, merupakan akibat dari meningkatnya jumlah penduduk, yang menyebabkan kebutuhan tanah akan meningkat sementara ketersediaan tanah untuk kegiatan pembangunan juga terbatas dan menyebabkan meningkat pula kebutuhan akan upaya menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Dalam rangka upaya menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, maka pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi :

"Untuk menjamin kepastiam hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Sebagai tindak lanjut pada UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) tersebut, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana isi dari PP ini merupakan garis besar pelaksanaan dari Pasal 19 ayat (1). Dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 ayat (1) dinyatakan sebagai berikut :

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian data serta pemelirahaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Kegiatan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) adalah :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek

pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) di atas, bahwa dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah, sebidang tanah yang telah terdaftar sudah semestinya diplot/dipetakan dalam peta dasar pendaftaran yang telah tersedia agar letak, bentuk dan batas bidang tanah yang dipetakan memberikan informasi yang jelas, juga untuk mencegah timbulnya masalah/sengketa di kemudian hari. Hal ini untuk memenuhi standar dan fungsi peta, seperti yang dikemukakan oleh Prihandito (1989 : 2), antara lain :

1. Menunjukkan posisi atau lokasi relatif (letak suatu tempat dalam hubungannya dengan tempat lain di permukaan bumi).
2. Memperlihatkan ukuran (dari peta dapat diukur luas daerah dan jarak-jarak di atas permukaan bumi).
3. Memperlihatkan bentuk (misalnya: bentuk dari benua-benua, Negara, gunung dan lain-lain) sehingga dimensinya dapat terlihat dalam peta.
4. Mengumpulkan dan menyeleksi data dari suatu daerah dan menyajikan di atas peta. Dalam hal ini dipakai simbol-simbol sebagai "wakil" dari data tersebut, dimana *kartografer* menganggap simbol tersebut dapat dimengerti oleh si pemakai peta.

Adapun tujuan pemetaan bidang-bidang tanah dalam peta dasar pendaftaran adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut mengenai lokasi, bentuk dan batas-batasnya. Untuk itu ketersediaan peta dasar pendaftaran di setiap Kantor Pertanahan sangat diperlukan, agar penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai sebagai salah satu Kantor Pertanahan di wilayah Provinsi Sulawesi Selatan mengalami

permasalahan, dimana penggunaan pada peta dasar pendaftaran yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai belum sesuai dengan yang diharapkan karena masih banyak bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik tidak terpetakan. Kondisi ini tampak pada belum lengkapnya peta dasar pendaftaran yang tersedia di Kantor pertanahan tersebut, tentunya hal ini akan mengalami kesulitan untuk mencari suatu lokasi bidang-bidang tanah yang sudah bersertipikat manakala bidang tanah tersebut tidak dipetakan dan kemungkinan akan terjadi sengketa.

Melihat kenyataan ini perlu untuk diteliti dengan melakukan inventarisasi bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dari peta dasar pendaftaran untuk meyakinkan bahwa bidang-bidang tanah tersebut telah tergambar/terpetakan dalam peta dasar pendaftaran.

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **Penggunaan Peta Dasar Pendaftaran Dalam Memetakan Bidang-bidang Tanah Bersertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai Provinsi Sulawesi Selatan.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Kenapa bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik yang diterbitkan tidak diplot/dipetakan dalam peta dasar pendaftaran ?

2. Kendala-kendala apa yang dihadapi terhadap bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik yang tidak dipetakan pada peta dasar pendaftaran ?
3. Langkah-langkah apa yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai dalam mengatasi kendala-kendala tersebut ?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu, biaya, tenaga serta kemampuan, maka dalam penelitian ini penyusun membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2006.
2. Bidang-bidang tanah yang diteliti adalah bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah pertama kali.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui kenapa bidang-bidang tanah tanah bersertipikat hak milik yang diterbitkan pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2006 tidak diplotkan/dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi terhadap bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik yang tidak dipetakan pada peta dasar pendaftaran.
- c. Untuk mengetahui langkah-langkah yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai dalam memetakan bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik dalam peta dasar pendaftaran.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Memberi gambaran tentang tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai.
- b. Sebagai bahan masukan khususnya aparat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai tentang perlunya pengeplotan bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik pada peta dasar pendaftaran guna mempermudah inventarisasi.
- c. Sebagai tambahan pengetahuan bagi penyusun dalam rangka pelaksanaan tugas di masa mendatang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kasimpulan

Berdasarkan hasil uraian dan pembahasan mengenai penggunaan peta dasar pendaftaran dalam memetakan bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai, maka penyusun dapat mengambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Peta dasar pendaftaran yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai sebagai media untuk memetakan bidang-bidang tanah bersertipikat hak milik masih kurang, sehingga tidak semua bidang-bidang bersertipikat hak milik dipetakan/diplot.
2. Dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2006 sebanyak 190 persil/ bidang tanah bersertipikat hak milik tidak terpetakan dalam peta dasar pendaftaran ini disebabkan karena :
 - a. Tidak terdapat titik dasar teknik pada suatu lokasi
 - b. Gambar ukur melayang
 - c. Tidak terdapat peta dasar pendaftaran disemua wilayah
3. Dalam memetakan bidang-bidang bersertipikat hak milik kedalam peta dasar pendaftaran ada kendala-kendala yang dihadapi adalah :
 - a. Kendala peta
 - b. Kendala sumber daya manusia

5. Upaya yang ditempuh dalam mengatasi kendala tersebut adalah :
- a. Memaksimalkan penggunaan peta dasar pendaftaran yang ada tersedia sebagai media untuk pengeplotan bidang-bidang tanah. Untuk wilayah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran, pembuatan peta dasar pendaftaran bersamaan dilakukannya pengukuran dengan mengikatkan minimal 2 (dua) titik dasar teknik dengan koordinat lokal.
 - b. Mengikut sertakan para pegawai khususnya di Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan dalam kursus atau pelatihan untuk lebih mendalami pengetahuan yang bersifat teknis.

B. Saran

1. Dalam rangka tersedianya peta dasar pendaftaran, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai harus meningkatkan distribusi titik dasar teknik disemua wilayah Kabupaten Sinjai.
2. Untuk lebih memperlancar kegiatan penggambaran, maka semua petugas ukur dianjurkan dengan menggunakan sistem autocad (komputerisasi).
3. Perlu ada kebijakan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai untuk pengadaan pembuatan peta dasar pendaftaran.
4. Untuk mengatasi terjadinya bidang-bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya yang belum dipetakan pada peta dasar pendaftaran hendaknya dipasang titik dasar teknik sebagai titik ikat.

5. Perlu ada ketegasan dari Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan kepada petugas ukur agar hasil pengukurannya dipetakan pada peta dasar pendaftaran.
6. Dalam mengatasi keterbatasan tenaga teknis, hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai segera menambah petugas ukur yang siap pakai baik pengetahuan maupun keterampilan .

DAFTAR PUSTAKA

-, (1992), Buku Petunjuk Administrasi Materil Bagian I Tentang Penatausahaan Barang Inventaris Milik/Kekayaan Negara
- Badan Pertanahan Nasional (2001), Materi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Jakarta
- Hadimoeljono, Soeprpto (2003), Bahan Kuliah Kapita Selekt STPN (tidak dipublikasikan), Yogyakarta
- Harsono, Boedi (2002), Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta
- Husain, Candra (2002), "Inventarisasi dan Pemanfaatan Peta-peta Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara" Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Ischak dan Sudihardjo, Basuki (1987), Berbagai Jenis Peta dan Kegunaanya, Liberty, Yogyakarta
- Nawawi, Hadari (1998), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University Press, Yogyakarta
- Parlindungan A.P (1990), Pendaftaran Tanah di Indonesia, CV. Mandar Maju, Bandung
- Prihandito, Aryono (1989), Kartografi, PT. Mitra Gama Widya, Yogyakarta
- Soejono dan Abdurahman (1998), Prosedur Pendaftaran Tanah, Rineka Cipta, Jakarta
- Walijatun, Djoko (2002), Pendaftaran Tanah, Bahan Ajar, Widyaiswara, Yogyakarta

PERATURAN PERUNDANGAN

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-undang 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 Tentang Pendaftaran Tanah**

**Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Materi
Pengukuran dan pemetaan Pendaftaran Tanah**

**Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006 Tentang
Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia**