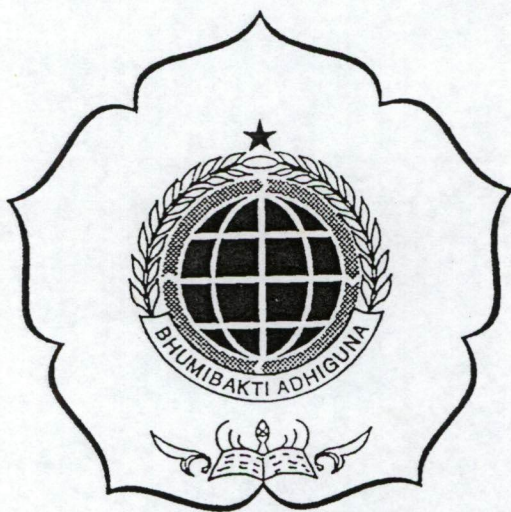


**PERANAN PETA PENDAFTARAN DALAM UPAYA MENJAMIN  
KEPASTIAN HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

**TRI ANIK WIDIASTUTI**

**NIM : 9761296**

## INTISARI

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Kegiatan ini dilaksanakan dalam upaya menjamin kepastian tentang obyek hak yaitu kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah. Kegiatan pengukuran dan pemetaan yang tidak dilengkapi dengan peta pendaftaran belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum, karena masih dijumpai adanya masalah di bidang pertanahan yaitu mengenai sengketa batas maupun sertipikat ganda.

Dari bidang – bidang tanah tanah yang telah diukur dan dipetakan, serta diterbitkan sertipikat maka penyusun tertarik untuk mengetahui mana yang lebih terjamin kepastian hukumnya antara bidang – bidang tanah yang tidak dipetakan pada peta pendaftaran atau bidang - bidang tanah yang dipetakan pada peta pendaftaran.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu ingin mengetahui peranan peta pendaftaran dalam upaya menjamin kepastian hukum. Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang dipakai dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yang dilakukan dengan cara mendeskripsikan tabel.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data tentang peranan peta pendaftaran dalam upaya menjamin kepastian hukum diperoleh keadaan bahwa sertipikat yang bidang tanahnya dipetakan pada peta pendaftaran lebih menjamin kepastian hukum daripada sertipikat yang bidang tanahnya tidak dipetakan pada peta pendaftaran. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa peta pendaftaran sangat berperan dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
INTISARI .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	4
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	22
C. Definisi Operasional .....	24
D. Anggapan Dasar .....	24
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Daerah penelitian .....	25
B. Populasi .....	25
C. Jenis Data .....	25
D. Teknik Pengumpulan Data .....	26
E. Analisis Data .....	27
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Letak dan Luas Wilayah Administratif .....	29
1. Letak Astronomi .....	29

B. Keadaan Fisik Wilayah .....	31
1. Ketinggian .....	31
2. Kemiringan Tanah .....	31
3. Kedalaman Efektif .....	31
4. Drainase .....	32
5. Tekstur .....	32
6. Hidrologi dan Iklim .....	33
7. Penggunaan Tanah .....	33
C. Keadaan Sosial Ekonomi .....	34
1. Jumlah Penduduk dan Penyebarannya .....	34
2. Kepadatan Penduduk .....	35
3. Mata Pencarian Penduduk .....	36
BAB V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA PENELITIAN	
A. Penyajian Data Penelitian .....	38
B. Analisis Data Penelitian .....	59
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. KESIMPULAN .....	66
B. SARAN .....	67

DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN  
DAFTAR RIWAYAT HIDUP



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik untuk pemukiman ataupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa upaya menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam rangka upaya menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, maka Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP. 10 Tahun 1961).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini diganti dengan alasan – alasan sebagai berikut :

1. Dalam rangka upaya menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama – tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten, sesuai dengan

2. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan selama lebih dari 30 tahun menurut PP. 10 Tahun 1961 tersebut, kenyataannya belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, dari sekitar 54 juta bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 13 juta bidang yang dapat dikumpulkan dan disediakan datanya.
3. Sehubungan dengan itu, dalam usaha meningkatkan kemampuan untuk dapat memberikan dukungan yang lebih baik pada Pembangunan Nasional, perlu antara lain diadakan penyempurnaan pada ketentuan – ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah tersebut.

Usaha Pemerintah dalam upaya menjamin kepastian hukum dari penyelenggaraan pendaftaran tanah, kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diwajibkan untuk mendaftarkan haknya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, serta pembebanannya dengan hak – hak lain untuk hak milik wajib didaftar. Hal tersebut diwajibkan dengan maksud agar para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memperoleh kepastian tentang haknya.

Usaha yang dilaksanakan dalam upaya menjamin kepastian hukum adalah semua bidang tanah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan dipetakan dalam suatu peta pendaftaran yang mempunyai kekuatan bukti, diselidiki riwayat tanahnya, dibukukan haknya dan diterbitkan sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat.



apabila di suatu hari batas suatu bidang tanah disangkal oleh tetangga yang bersebelahan maupun pemegang hak atas tanah itu sendiri.

Masalah yang timbul di bidang pertanahan salah satunya yaitu mengenai sertipikat ganda. Hal ini terjadi akibat seseorang/pemilik bidang tanah salah memasang tanda batas tanahnya, mungkin karena tidak berhasil memenuhi ketentuan kontradiktur delimitasi sehingga tanda batas tanahnya ternyata ada di dalam tanah orang lain.

“ Sertipikat ganda adalah dua sertipikat asli yang terbit atas dua bidang tanah yang memang tumpang tindih sebagian ( dapat dipandang sebagai masalah batas ) atau dua sertipikat yang terbit atas satu bidang tanah.” (Walijatun, D, 1998: 26 )

Berdasarkan pengertian tersebut, maka sertipikat ganda tidak harus terbit dua sertipikat atas satu bidang tanah akan tetapi bisa dua sertipikat yang terbit atas dua bidang tanah dengan batas yang saling bertampalan walaupun hanya sedikit dari luas salah satu bidang tanah, karena sifat tanah adalah unik, tidak ada bidang tanah yang saling tumpang tindih.

Sebagai contoh kasus sertipikat ganda yaitu kasus di mana petani yang berada di sekitar waduk dan ikut dalam upaya melestarikan waduk, oleh sebuah departemen diberi insentif ( subsidi biaya sertipikat ) sehingga petani tersebut cukup membayar biaya sertipikat sebesar Rp. 6.000,- . Di antara mereka yang mendapat subsidi ada yang tanahnya sudah bersertipikat, tetapi mengajukan permohonan lagi ( Walijatun, D, 1998: 7 )

kepada pihak lain tanpa sepengetahuan anak-anaknya dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, namun kemudian para ahli waris mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan adanya sertipikat ganda. ( BPN, 1991: 28 )

Kedua contoh tersebut terjadi sebagai akibat belum terpetakannya bidang-bidang tanah ke dalam peta pendaftaran.

Melihat kondisi tersebut maka perlu adanya upaya untuk mencegah permasalahan pertanahan yang timbul baik melalui peningkatan pelayanan maupun pengadaan peta pendaftaran yang dapat digunakan untuk rekonstruksi batas, sehingga dalam upaya peningkatan kadar kepastian hukum kekuatan bukti/sertipikatnya menjadi optimal dan mencegah timbulnya sertipikat ganda.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : PERANAN PETA PENDAFTARAN DALAM UPAYA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAFRAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.

## **B. Rumusan Permasalahan**

Salah satu penyebab timbulnya masalah pertanahan adalah karena kurangnya jaminan kepastian hukum atas sertipikat bidang tanah. Hal ini



diketahui secara pasti, karena tidak ada sarana yang dapat digunakan untuk mengetahui letak dan batas bidang tanah tersebut.

Dengan demikian untuk mengurangi atau mencegah timbulnya sengketa pertanahan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, maka Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota harus berupaya untuk memenuhi kualitas pelayanan yang aman dan terjamin. Oleh karena itu setiap penerbitan sertipikat bidang tanah harus disertai pemetaan kadastral yang dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang tanah, sehingga upaya peningkatan kadar kepastian hukum sertipikatnya menjadi optimal.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dan latar belakang permasalahan, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

Bagaimanakah peranan peta pendaftaran dalam upaya menjamin kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

### **C. Pembatasan Masalah**

Dalam penelitian ini penyusun membatasi permasalahan sebagai berikut :

- a. Upaya menjamin kepastian hukum dalam penelitian ini adalah upaya menjamin kepastian mengenai pemegang hak atas tanah dan batas bidang tanah yang terdaftar dalam sertipikat.

- b. Sertipikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2001, baik dalam rangka pendaftaran tanah secara sporadis maupun sistematis.
- c. Peta Pendaftaran yang dihasilkan dalam rangka pendaftaran tanah secara sistematis dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2001.

#### D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

##### *1. Tujuan Penelitian*

Berkaitan dengan judul dan permasalahan yang telah penyusun kemukakan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peranan peta pendaftaran dalam menunjang terwujudnya upaya menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah yang didaftar yaitu kepastian mengenai pemegang hak dan obyek haknya.

##### *2. Kegunaan Penelitian*

- a. Memberikan masukan dan sumbangan pemikiran pada Kantor Pertanahan dalam meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan.
- b. Bahan informasi bagi pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dalam merumuskan kebijaksanaan di bidang pertanahan.



## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang penyusun kemukakan di muka, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bidang – bidang tanah yang diukur tidak selalu dibuatkan peta pendaftaran, khususnya untuk bidang tanah yang didaftarkan secara sporadis. Karena untuk membuat peta pendaftaran memerlukan biaya, tenaga dan waktu yang tidak sedikit. Sehingga bidang tanah tersebut hanya digambar pada gambar ukur dengan memakai skala tertentu kemudian dibuatkan gambar situasi yang dikutip dari gambar ukur tersebut. Pada daerah yang sudah terdapat peta dasar pendaftaran ( hasil fotogrametri dengan skala 1 : 2.500 ), bidang tanah yang diukur diplotkan pada peta dasar pendaftaran tersebut.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis selalu dibuatkan peta pendaftaran, sehingga bidang – bidang tanah yang tercakup dalam kegiatan tersebut telah dipetakan dalam peta pendaftaran dan dibuatkan surat ukur yang dikutip dari peta pendaftaran untuk dijadikan satu dengan sertipikat hak atas tanah. Untuk pendaftaran tanah secara sistematis, bidang – bidang tanah yang diukur selalu dibuatkan peta pendaftaran disebabkan karena

pembuatan peta pendaftaran sudah merupakan satu kesatuan dari keseluruhan kegiatan tersebut.

Sementara untuk pendaftaran tanah secara sporadis, pengukuran dilaksanakan setelah adanya permohonan pengukuran secara perorangan sehingga untuk desa yang belum ada peta pendaftarannya bidang tanah yang telah diukur hanya diplotkan pada peta dasar pendaftaran ( hasil fotogrametri ) kemudian dibuat gambar situasinya. Sertipikat yang bidang tanahnya telah dipetakan pada peta pendaftaran lebih menjamin kepastian hukum dibanding sertipikat yang bidang tanahnya tidak dipetakan pada peta pendaftaran. Hal tersebut dapat dilihat dari perkara perdata yang masuk ke Pengadilan Negeri, sebagian besar bidang – bidang tanah yang sudah bersertipikat tersebut terletak pada desa – desa yang belum tersedia peta pendaftaran. Jadi peta pendaftaran sangat berperan dalam upaya menjamin kepastian hukum.

## B. S A R A N

1. Dalam rangka pendaftaran tanah secara sporadik, pengadaan tugu titik dasar teknik minimal 2 buah seharusnya tidak dibebankan kepada masyarakat karena akan menambah beban masyarakat dalam mengurus bukti hak atas tanahnya. Biaya pengadaan tugu titik dasar teknik tersebut sebaiknya ditanggung oleh masyarakat dan Pemerintah, karena



- desa (dapat diperkirakan dari peta dasar pendaftaran hasil fotogrametri) sehingga dapat diperkirakan penyebaran titik dasar tekniknya dan jumlahnya. Dari jumlah tugu tersebut dapat diketahui perkiraan biayanya. Biaya tersebut ditanggung bersama seluruh masyarakat desa dan pembayarannya dimasukkan ke dalam biaya permohonan sertipikat. Sehingga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik semua bidang tanah dapat diikatkan pada titik dasar teknik sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997;
2. Untuk bidang – bidang tanah yang sudah bersertipikat, diupayakan dibuatkan peta pendaftaran karena dapat dipakai sebagai acuan bagi petugas ukur sebelum ke lapangan untuk melihat letak bidang tanah yang akan diukur sehingga dapat dihindari adanya pengukuran dan penerbitan sertipikat lebih dari satu kali ;
  3. Perlu adanya kebijakan dari Pemerintah dalam membantu terwujudnya pengadaan peta pendaftaran mengingat pekerjaan tersebut membutuhkan tenaga, waktu, dan biaya yang tidak sedikit. Misalnya dengan mengadakan proyek pengadaan peta pendaftaran secara rutin tiap tahun.

## DAFTAR PUSTAKA

- ( 1991 ), *Pokok – Pokok Kebijaksanaan Pertanahan di Indonesia*, Seri I, Jakarta : BPN
- Arikunto, Suharsimi (1996), *Prosedur Penelitian*, edisi Kesepuluh, Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional ( 1996 ), *Kontrol Kualitas Pengukuran dan Pemetaan Kadastral untuk Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis*, Jakarta.
- Brinker, Russel C, Wolf Paul R dan Walijatun Djoko (1986), *Dasar – Dasar Pengukuran Tanah*, edisi ketujuh, Jilid 1, Erlangga, Jakarta.
- Harsono, Boedi ( 1997 ), *Hukum Agraria Indonesia*, edisi revisi cetakan ketujuh, Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Boedi ( 1994 ), “*Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*”, Seminar Nasional, Jakarta.
- Hermanses, R. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Diklat.
- Milakovich, Michael E. ( 1995 ), *Improving Service Quality: Achieving High Performance in the Public and Private Sectors*, St. Lucie Press, Florida.
- Parlindungan, A.P.( 1990 ), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, edisi II, Cetakan I, Bandung : Mandar Maju.
- Prihandito, Aryono ( 1989 ), *Kartografi*, Mitra Gama Widya, Yogyakarta.
- Sarah, Kurdinanto ( 2000 )”*Upaya Perwujudan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Secara Efektif dan Transparan*”, Seminar Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional ( 1996 ), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.



Sosrodarsono, Suyono dan Takasaki, Masayoshi (1992), *Pengukuran Topografi dan Teknik Pemetaan*, Cetakan Ketiga, Pradnya Paramita, Jakarta.

Sudradjat, Sutardja ( 1994 ), "Revisi PP.10 Tahun 1961 Ditinjau Dari Segi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah", Seminar Nasional, Jakarta.

Sumadi, Herutomo ( 2001 ), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.

Walijatun, Djoko ( 2000 ), "Pelayanan Prima di Bidang Pertanahan Sebagai Bagian dari Reinventing Government", Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta.

Walijatun, Djoko ( 1999 ), *Pendaftaran Tanah*, Bahan Ajar Diklat Persiapan Ujian PPAT, Yogyakarta.

Walijatun, Djoko ( 1998 ) "Tinjauan Aspek Penyimpangan dan Kejahatan di Bidang Pertanahan", Seminar Reformasi Pertanahan, Ujung Pandang : Media FAJAR Group

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 PP. No.24 Tahun 1997.

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

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