

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

***Kedudukan Peta Bidang dalam Proses Pendaftaran Tanah untuk Pertama  
Kali***

OLEH

**Tamami Azurra  
NPM : 2015200121**

PEMBIMBING I

*Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.*



Penulisan Hukum

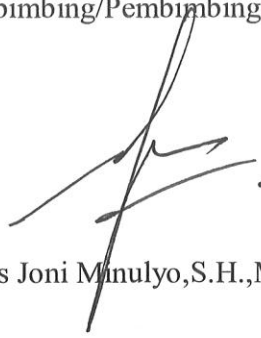
Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2019



Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing/Pembimbing I

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the printed name of the supervisor.

(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.)

Dekan,

(Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum)





## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Tamami Azurra Zetira

NPM : 2015200121

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

### **“Kedudukan Peta Bidang dalam Proses Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 19 Desember 2019

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum



Tamami Azurra Zetira

2015200121



**KEDUDUKAN PETA BIDANG DALAM PROSES PENDAFTARAN  
TANAH UNTUK PERTAMA KALI**

**Oleh : Tamami Azurra**

**NPM : 2015200121**

**ABSTRAK**

Tanah merupakan salah satu kekayaan sumber daya alam yang dimiliki Indonesia. Setiap manusia berhak memiliki dan mengelola tanah baik sendiri maupun bersama-sama. Setiap tanah harus memiliki identitas yang jelas mengenai status, ukuran, pemilik, dan letak tanah. Artinya, setiap bidang tanah yang dimiliki manusia harus memiliki bukti kepemilikan yang jelas dan kuat untuk kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa. Bukti kepemilikan yang jelas dan kuat akan ditandai dengan diterbitkannya sertifikat. Sertifikat diperoleh dengan mengajukan permohonan pendaftaran tanah terlebih dahulu ke Kepala Kantor Pertanahan. Dalam prosesnya, pendaftaran tanah tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Terkadang terdapat beberapa permasalahan yang terjadi selama proses pendaftaran tanah berjalan. Salah satu permasalahan yang sering terjadi yaitu saat suatu pihak yang sedang dalam proses pendaftaran tanah dan telah sampai penerbitan peta bidang tanah, namun ada pihak lain yang mendaftarkan haknya di atas bidang tanah yang sama. Berdasarkan permasalahan tersebut, kedudukan suatu pihak yang telah memperoleh penerbitan peta bidang tanah menarik untuk diteliti lebih lanjut karena walaupun tidak bisa digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah, peta bidang tanah dapat digunakan sebagai bukti bahwa bidang tanah yang bersangkutan sedang dalam proses pendaftaran tanah.

Kata kunci : pendaftaran tanah untuk pertama kali, peta bidang tanah





**MAP POSITION IN THE LAND REGISTRATION PROCESS FOR THE  
FIRST TIME**

**By : Tamami Azurra**

**NPM : 2015200121**

**ABSTRACT**

*Land is one of Indonesia's rich natural resources. Every human being has the right to own and manage land both alone and together. Each land must have a clear identity regarding the status, size, owner, and location of the land. That is, every parcel of land owned by humans must have clear and strong proof of ownership for legal certainty and avoid disputes. Clear and strong proof of ownership will be indicated by the issuance of the certificate. The certificate is obtained by first applying for land registration to the Head of the Land Office. In the process, land registration does not always work as it should. Sometimes there are a number of problems that occur during the land registration process. One problem that often occurs is when a party is in the process of registering land and has reached the issuance of a map of land parcels, but there are other parties who register their rights on the same parcel of land. Based on these problems, the position of a party that has obtained the issuance of land parcels is interesting for further investigation because although it cannot be used as proof of land ownership, land parcels can be used as proof that the relevant parcels are in the process of land registration.*

*Keywords : land registration for the first time, land parcel map*



## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan kebaikannya sehingga Penulisan Hukum yang berjudul “Kedudukan Hukum Peta Bidang dalam Proses Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali” dapat diselesaikan dengan baik. Penulisan Hukum ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam menyusun Penulisan Hukum ini, Penulis menyadari bahwa tanpa adanya bimbingan, dorongan, serta semangat dari banyak pihak maka Penulisan Hukum ini tidak dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Herry Yudha dan Susi Kemalasari, selaku orang tua yang tidak pernah lelah memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan, saran, masukan, serta doa selama ini, khususnya selama masa Penulisan Hukum dan menyelesaikan Pendidikan Sarja Hukum Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Katolik Parahyangan.
2. Daca Aqila Azhari dan Kaisa Alea Qiana, selaku adik yang selalu memberikan semangat dan doa sehingga penulisan dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
3. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, memberi masukan, memberi nasihat, dan pengetahuan serta dukungan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1. dan Ibu Dr. M.E. Retno Kadarukmi, S.H., M.H., selaku dosen penguji sidang Penulisan Hukum yang memberikan saran, pengetahuan, dan kritik yang membangun penyempurnaan Penulisan Hukum ini.

5. Ibu Dr. Debiana Dewi Sudrajat, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing proposal yang selalu memberikan waktunya untuk membimbing, menguji, memberikan saran, memberi masukan, memeriksa dan memberi nasihat sehingga Penulisan Hukum ini dapat diselesaikan dengan baik.
6. Ibu Rismawati S.H., M.H., selaku dosen penguji sidang proposal yang telah memberikan waktu untuk berdiskusi, memberikan kritik dan saran sehingga Penulisan Hukum ini dapat diselesaikan dengan baik.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran yang berharga selama penulis menempuh masa perkuliahan.
8. Bapak Pekarya dan staf Tata Usaha Fakultas Hukum yang telah membantu dalam kelancaran Penulisan Hukum ini.
9. Muhammad Rizki Candrasa, yang telah memberikan banyak bantuan, kasih sayang, dukungan, semangat, dan saran sejak awal perkuliahan hingga terselesaikannya Penulisan Hukum ini.
10. Dinda Sarah, Tanty Inggrid, Justine Megauli, Bill Hutagalung, Asri Khoirunisa, Dessita Natasya, Dionisius Raka Krisnawan, Shafira Aisyah, Diandra Tira, Chatrine Debora, Agnes Melinda, Melati Ratna, Ludfiya Handayani, Azka Fauzia, selaku sahabat-sahabat yang selalu memberikan semangat selama masa perkuliahan.
11. Margaretha Zetha, Vina Herlina, Muhammad Ghariza, Jordhi Kusuma, Bonny Sanjaya, Eca Imanta, Paskalia Clarita, Jo Sihalofo, selaku teman baik yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan perkuliahan dan Penulisan Hukum ini.
12. Mariana Adzani, Daniel Simamora, Christian Doni, Rayhan AJ, Daniel Hizkia, Meidina selaku teman baik dan kakak tingkat yang selalu membantu dan memberikan semangat selama Penulisan Hukum ini.
13. Dimas Anindito, selaku teman bimbingan Penulisan Hukum yang selalu memberikan semangat selama Penulisan Hukum ini.

14. Teman-teman dan pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah mendukung dalam menyelesaikan Penulisan Hukum ini.

Penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Hukum ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat.

Bandung, 20 Desember 2019

Tamami Azurra Zetira



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
1.4 Kegunaan Penelitian.....	10
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.6 Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II ASPEK YURIDIS TENTANG PENYELENGGARAAN</b>	
<b>PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA</b> .....	<b>15</b>
2.1 Sumber Hukum Pendaftaran Tanah .....	15
2.2 Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	19
2.3 Asas – Asas Pendaftaran Tanah .....	24
2.4 Sistem Pendaftaran Tanah.....	28
2.5 Objek Pendaftaran Tanah.....	32
2.6 Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	38
2.7 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah .....	41
2.7.1 Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali.....	41
2.7.2 Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.....	45
<b>BAB III TINJAUAN MENGENAI PETA BIDANG DALAM</b>	
<b>PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI</b> .....	<b>49</b>
3.1 Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali.....	49
3.2 Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.....	50

3.3 Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya terdiri dari: ..	70
3.4 Penerbitan Sertifikat. ....	76
3.5 Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis. ....	78
3.6 Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen. ....	79

**BAB IV KEDUDUKAN PEMOHON PENDAFTARAN TANAH SAAT  
TERBITNYA PETA BIDANG..... 83**

4.1 Kedudukan Hukum Pihak yang Telah Mengajukan Proses Pendaftaran Tanah Sampai Penerbitan Peta Bidang, Namun di Sisi Lain Kantor Pertanahan Memproses Pengajuan Pendaftaran Tanah dari Pihak Lain Terhadap Tanah Tersebut. ..	83
4.2 Keberadaan Peta Bidang Tanah yang Sedang Diproses Sehubungan dengan Adanya Pihak Lain yang Mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah.....	103

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... 107**

5. 1 Kesimpulan.....	107
5. 2 Saran.....	109

**DAFTAR PUSTAKA..... 111**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Penduduk Indonesia patut bersyukur atas kekayaan sumber daya alam yang dimiliki oleh negara Indonesia, dengan sumber daya alam yang melimpah tersebut, penduduk Indonesia harus memanfaatkannya dengan baik. Salah satu kekayaan sumber daya alam Indonesia adalah lahan pertanian yang luas. Luasnya lahan pertanian dimanfaatkan penduduk Indonesia untuk bercocok tanam dan dijadikan sebagai sumber penghasilan. Pemanfaatan lahan pertanian dengan bercocok tanam membuat sebagian besar penduduk Indonesia memilih berprofesi sebagai petani.

Setiap manusia memiliki hak asasi untuk memiliki dan mengelola tanah, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama. Dalam hal ini tanah adalah tempat, lokasi atau ruang yang dapat dijadikan sebagai sumber keberlanjutan hidup bagi setiap manusia. Tanah tersebut dapat dijadikan untuk tempat tinggal (rumah), tempat usaha, tempat untuk kegiatan kemanusiaan seperti panti asuhan, tempat untuk bercocok tanam seperti persawahan, perkebunan, peternakan, perikanan. Sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Manusia juga bebas memiliki tanah di manapun yang mereka inginkan. Banyaknya jumlah tanah yang dimiliki Indonesia, mengharuskan dimilikinya identitas mengenai status, ukuran, pemilik, dan letak tanah di setiap bidang tanah. Artinya, setiap tanah yang sudah dimiliki oleh manusia harus memiliki bukti kepemilikan yang jelas dan kuat. Bukti tersebut bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan menghindari adanya sengketa tanah. Untuk menciptakan kepastian hukum dari tanah, perlu adanya peraturan yang mengatur tentang tanah. Peraturan tentang tanah perlu dibuat untuk

menertibkan sistem pertanahan agar teratur dan jelas. Karena tanah merupakan salah satu unsur kehidupan yang penting bagi manusia.

Pentingnya sumber daya alam tanah dalam hal ini didukung oleh adanya peraturan Hukum Tanah yang dimiliki Indonesia dan berlaku sejak 24 September 1960 hingga saat ini yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA). Sejak berlakunya UUPA, Hukum Tanah disebut juga dengan Hukum Agraria. UUPA dibentuk sebagai suatu pembaharuan dan perkembangan di bidang Hukum Tanah. Dengan adanya UUPA, sekaligus mencabut peraturan dan putusan pada masa Hindia Belanda yaitu *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No. 118.<sup>1</sup>

Salah satu tujuan UUPA adalah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak-hak atas tanah. Dengan adanya hak atas tanah, pemegang hak berwenang untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasainya. Untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, ada dua upaya yang dapat dilakukan oleh Pemerintah. Pertama, menyediakan perangkat hukum yang tertulis dibuat secara lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan ketentuan-ketentuannya. Kedua, menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan agar pemegang hak atas tanah dan pihak lain yang berkepentingan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, mempermudah memperoleh keterangan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum, dan bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>2</sup>

Terkait penyelenggaraan pendaftaran tanah, terdapat Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai tentang segala hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat dengan PP

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, 2015, hlm. 1

<sup>2</sup> Id. Hlm. 2

Pendaftaran Tanah). Dalam Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah, salah satu tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>3</sup> Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.<sup>4</sup>

Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau pihak lain.<sup>5</sup> Selain untuk menghindari gangguan dari pihak lain, pendaftaran tanah juga dilakukan untuk kepentingan Pemerintah. Dalam hal ini Pemerintah wajib menyimpan data sebagai salah satu upaya untuk menciptakan kepastian hukum dan mempermudah pihak tertentu apabila memerlukan informasi. Untuk tanah yang belum pernah didaftarkan sama sekali, cara yang digunakan Pemerintah adalah melakukan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan diukur sesuai dengan kesepakatan dari para pihak yang berkepentingan dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan untuk keperluan

---

<sup>3</sup> Id. Hlm. 42

<sup>4</sup> Id. Hlm. 49

<sup>5</sup> Id. Hlm. 63

pengumpulan dan pengolahan data fisik. Melalui proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah, maka akan dihasilkan peta bidang tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat dengan Permen Negara Agraria 3/1997). Dalam Pasal 1 angka 6 Permen Negara Agraria 3/1997, yang dimaksud peta bidang tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh Pejabat yang bewenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik. Peta bidang tanah merupakan salah satu data fisik yang digunakan untuk pengumuman atas bidang tanah tertentu. Untuk menghasilkan suatu peta bidang tanah, harus dilakukan proses atau kegiatan.

Proses atau kegiatan tersebut di atas, diawali dengan dilakukannya terlebih dahulu penetapan dan pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan/petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Setelah itu, setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.<sup>6</sup> Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.<sup>7</sup> NIB digunakan sebagai petunjuk untuk dapat berhubungan dengan data lain yang menyangkut suatu bidang tanah. Setelah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah.<sup>8</sup> Setelah itu, Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dan peta

---

<sup>6</sup> Pasal 23 Ayat (1) Permen Negara Agraria 3/1997

<sup>7</sup> Pasal 23 Ayat (7) Permen Negara Agraria 3/1997

<sup>8</sup> Pasal 86 Ayat (1) Permen Negara Agraria 3/1997

bidang yang bersangkutan diumumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.<sup>9</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dikatakan bahwa peta bidang tanah dihasilkan dari suatu proses yang sudah ditentukan dan digunakan untuk pengumuman data fisik, akan tetapi bukan merupakan suatu alat pembuktian yang menunjukkan bukti kepemilikan tanah melainkan hanya merupakan suatu alat pembuktian yang menunjukkan bahwa suatu pihak sedang melaksanakan proses pendaftaran tanahnya. Dalam hal ini yang termasuk ke dalam alat bukti kepemilikan tanah yakni sertifikat tanah. Selanjutnya setelah penerbitan peta bidang tanah, masih ada proses lain yang harus dilakukan sampai diterbitkannya sertifikat tanah.

Permasalahan yang terjadi terkait persoalan peta bidang tanah, dalam praktik di lapangan ditemukan adanya gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor Perkara: 26/G/2016/PTUN-BDG. Para pihaknya adalah Sarifudin Usman sebagai Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Tergugat, dan Pemerintah Kota Bekasi sebagai Tergugat II Intervensi. Dalam kasus tersebut Penggugat sedang dalam proses permohonan pembaruan hak atas tanahnya kepada Tergugat untuk memperoleh sertifikat atas bidang tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 6389 seluas kurang lebih 7340 m<sup>2</sup> (tujuh ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai salinan surat asli *Acte Van Eigendom* No. 6389 berikut salinan asli *verponding* No. 6389 tanggal 22 Agustus 1899 No. 82/B terletak di Kampung Pondok Gede tercatat an.DJEMBLEM alias Djemblem binti Aking berdasarkan asli Soerat Djoeal Beli Moetlak No. 119/Not/B Notaris Joan Cornelis Meyer yang sekarang dikenal terletak di Jalan Jatiwaringin Raya, RT. 001, RW. 11, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan

---

<sup>9</sup> Pasal 86 Ayat (2) Permen Negara Agraria 3/1997

Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat. Proses pendaftaran tanah tersebut telah sampai menghasilkan Peta Bidang Tanah.<sup>10</sup>

Namun, di sisi lain Tergugat mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa berupa Sertifikat Hak Pakai No. 40/Jatiwaringin, Surat Ukur No. 00542/JATIWARINGIN/2015 tanggal 30 Oktober 2015, seluas 7635 m<sup>2</sup>, atas nama Pemerintah Kota Bekasi atau yang dalam putusan ini disebut dengan Tergugat II Intervensi.<sup>11</sup> Tergugat II Intervensi juga bertindak sewenang-wenang dengan melakukan pengusiran paksa terhadap para pedagang penyewa termaksud dan mencabut paksa Plang Tanah milik Penggugat yang berdiri di atas tanah *a quo* yang tertulis : "Tanah Milik Djembelem Binti Aking *Acte Van Eigendom Verponding* No. 6389 Dalam Proses Sertipikat" dengan mengerahkan SATPOL PP Kota Bekasi tanpa menghiraukan protes-protes keras dan perlawanan fisik yang dilakukan oleh pihak Penggugat dalam upaya mempertahankan hak-haknya.<sup>12</sup> Penggugat juga mengatakan bahwa setelah menghasilkan Peta Bidang Tanah, proses sertifikasi tidak diproses sebagaimana mestinya.<sup>13</sup> Tergugat malah memproses pengajuan pendaftaran tanah dari Tergugat II Intervensi sampai penerbitan sertifikat, hingga merugikan Penggugat.

Berdasarkan pada bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang relevan, Majelis Hakim mempertimbangkan seluruhnya dalam mengambil putusan. Majelis Hakim berkeyakinan bahwa sejak tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal 24 September 1980 pemegang hak atas tanah barat *Eigendom Verponding* No. 6389 atau yang memperoleh hak darinya tidak pernah mengkonversi hak tersebut menjadi hak Indonesia baik berupa Sertifikat Hak Milik, atau Sertifikat Hak Pakai atau Sertifikat Hak Guna Bangunan. Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah menerima

---

<sup>10</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 26/G/2016/PTUN-BDG, 2016, hlm. 7

<sup>11</sup> Id. Hlm. 5

<sup>12</sup> Id. Hlm. 11

<sup>13</sup> Id. Hlm. 13

hibah dari Tuan Hasan Usman pada tanggal 15 Juni 2004 atas obyek sebidang tanah berdasarkan *Eigendom Verponding* No. 6389, yang telah habis masa konversinya terakhir tanggal 24 September 1980, sehingga secara hukum *Eigendom Verponding* No. 6389, tidak berlaku lagi dan tanahnya menjadi tanah negara bebas.<sup>14</sup>

Sehingga dalam hal ini jelas dan nyata Tuan Hasan Usman pada waktu memberikan hibah atas *Eigendom Verponding* No. 6389 kepada Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan *Eigendom Verponding* No. 6389 karena secara hukum telah terputus.<sup>15</sup> Dengan begitu, putusan yang diambil oleh Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.<sup>16</sup>

Permasalahan terkait bidang tanah sebagaimana yang telah dijelaskan tersebut di atas sangat menarik, karena belum ada ketentuan yang jelas mengenai kedudukan peta bidang tanah dalam proses pendaftaran tanah sehingga banyak pihak yang kurang memahami bagaimana kedudukan suatu peta bidang tanah maupun kedudukan pihaknya apabila terjadi permasalahan seperti kasus di atas. Kurangnya pemahaman terkait peta bidang tanah tersebut, menimbulkan kerugian pada beberapa pihak. Adanya pemahaman dan informasi yang belum memadai terkait peta bidang tanah juga menyebabkan para pihak kesulitan mencari jalan keluar dari permasalahan tersebut. Jadi, menurut hemat saya, kasus di atas menarik dan penting untuk diteliti lebih lanjut agar para pihak dan masyarakat lain dapat lebih memahami dan berhati-hati dalam mengajukan proses pendaftaran tanah sehingga terhindar dari kasus serupa.

Selain kurangnya pemahaman dan informasi, penelitian mengenai peta bidang tanah juga masih tergolong sedikit. Terdapat satu-satunya penelitian terkait tentang kedudukan peta bidang tanah adalah yang pernah diteliti oleh

---

<sup>14</sup> Id. Hlm. 105

<sup>15</sup> Id.

<sup>16</sup> Id. Hlm. 107

Anas Syam.<sup>17</sup> Dalam literatur juga belum ada penyelesaian yang pasti mengenai kedudukan peta bidang tanah apabila terjadi sengketa. Menurut Adrian Sutedi, pendaftaran tanah juga meliputi penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.<sup>18</sup> Jelasnya, alat bukti yang kuat dalam pendaftaran tanah hanya sertifikat tanah. Pendapat ini didukung oleh pendapat Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja yang menyatakan bahwa dalam ketentuan Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah tersirat bahwa Hak Milik Atas Tanah yang tidak terdaftar pun diakui keberadaannya, namun sebenarnya hal ini harus dibaca dalam rangkaian ketentuan konversi hak-hak lama, yang ada dan berlaku sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku, menjadi hak milik setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>19</sup>

Namun, ada pendapat yang bertentangan dengan pendapat di atas. menurut Irene Eka Sihombing, hak atas tanah diperoleh karena pemberian hak, lahir (terjadi) pada saat dibuatkan Buku Tanah Hak yang bersangkutan (pendaftaran pertama kali), yaitu dicatat jenis haknya, dan nama pemegang haknya. Secara yuridis ditetapkan tanggal lahirnya hak yang bersangkutan secara pasti, yaitu hari kerja ke tujuh terhitung sejak surat-surat untuk keperluan pendaftaran hak yang bersangkutan dinyatakan lengkap.<sup>20</sup>

Adanya permasalahan dalam kasus tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut. Penulis terdorong untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai beberapa masalah yang terjadi dalam kasus di atas dan menuangkannya dalam penulisan hukum berjudul : **“KEDUDUKAN PETA BIDANG DALAM PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI”**

---

<sup>17</sup> Anas Syam, *Eksistensi Peta Bidang Tanah Dalam Pemecahan Sertipikat Hak Milik Melalui Jual Beli Tanah*, Universitas Airlangga, 2010, <http://repository.unair.ac.id/37866/> (Diakses 13 November 2019 20:18 WIB)

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, 2012, hlm. 57

<sup>19</sup> Kartini Muljadi, et.al., *Hak-Hak Atas Tanah, Kencana*, 2008, hlm. 97

<sup>20</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Penerbit Universitas Trisakti, 2008, hlm. 52



## 1.2 Rumusan Masalah

- A. Bagaimana kedudukan hukum pihak yang telah mengajukan pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan peta bidang tanah, namun di sisi lain BPN memproses pengajuan pendaftaran tanah dari pihak lain terhadap bidang tanah tersebut?
- B. Apakah dengan adanya pihak lain yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah atas bidang yang sama, peta bidang tanah tersebut tetap dapat digunakan untuk pengumuman data fisik?

## 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah untuk memahami lebih dalam tentang kedudukan hukum peta bidang tanah bagi pihak yang sedang mendaftarkan hak atas tanahnya saat terjadi sengketa dan untuk mengetahui penyelesaian yang dapat dilakukan dalam rangka menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya.

### 2. Manfaat Penelitian

Manfaat Teoritis:

Untuk digunakan sebagai acuan atau kajian dan menambah wawasan tentang Hukum Tanah terutama terkait peta bidang tanah dalam proses pendaftaran tanah.

Manfaat Praktis:

- a. Memperluas wawasan penulis tentang kedudukan peta bidang tanah dalam proses pendaftaran tanah.
- b. Sebagai sarana informasi bagi masyarakat, akademisi, dan pemerintahan tentang Hukum Tanah.
- c. Sebagai sumber referensi bacaan dan sumber data bagi peneliti lain yang akan meneliti tentang Hukum Tanah.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penulisan hukum ini adalah:

1. Secara Teoritis, dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya dalam Hukum Agraria yang mengatur mengenai proses pendaftaran tanah untuk pertama kali terutama yang berkaitan dengan peta bidang tanah. Dapat juga sebagai bahan referensi bacaan untuk yang tertarik pada bidang Hukum Agraria.
2. Secara Praktis, dengan adanya studi pustaka ini diharapkan agar menjadi acuan kita sebagai Warga Negara Indonesia (WNI) bukan saja yang mengetahui bidang hukum, namun memberikan sumbangan pikiran atau sumber referensi bagi praktisi hukum maupun pihak-pihak yang membutuhkan informasi, juga untuk memberi perlindungan pada hal tersebut yang dapat kita wujudkan dalam peraturan-peraturan hukum serta dapat membantu menyelesaikan perkara sengketa di bidang Hukum Agraria.

#### **1.5 Metode Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Berdasarkan pada obyek masalah yang akan diteliti yaitu tentang kedudukan peta bidang dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, maka penelitian ini akan berpijak pada analisis hukum. Dengan kata lain, obyek masalahnya akan diteliti dan dikaji menurut Ilmu Hukum. Adapun jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Metode penelitian ini sering kali dikenal sebagai metode penelitian kepustakaan yang mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berkaitan dengan

penelitian ini. Pada metode penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder.<sup>21</sup> Dengan begitu, jenis penelitian ini juga termasuk jenis penelitian yang bersifat deskriptif.

Data sekunder atau data kepustakaan adalah cara memperoleh data dengan melakukan studi pustaka (*library research*)<sup>22</sup>. Sumber data sekundernya berupa:

1. UUPA
  2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 26/G/2016/PTUN-BDG;
  5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
  6. Buku-buku yang berhubungan dengan hukum agraria, pendaftaran tanah, dan sengketa tanah; dan
  7. Bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian.
2. Bahan/Data Penelitian

Bahan atau data yang diperlukan adalah sebagai berikut:

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, et.al., *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, 2015, hlm. 23-24

<sup>22</sup> Chairul Anam Abdulah, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Hak Ganda di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten*, Universitas Diponegoro, 2008, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716678.pdf>, (Diakses 20 Maret 2019 13:32 WIB)

- a. Bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, dan peraturan lain yang berkaitan;
- b. Bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, makalah dan artikel yang berhubungan dengan penelitian ini.

### 3. Cara Pengumpulan Bahan/Data

Cara pengumpulan bahan atau data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan mengenai Hukum Agraria, pendaftaran tanah, sengketa tanah, dan undang-undang lain yang terkait.

### 4. Analisis Bahan/Data

Seluruh data dikumpulkan secara sistematis sebagai hasil studi kepustakaan yang kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya data tidak akan disajikan dalam bentuk angka-angka, namun hasil analisis akan disajikan berbentuk deskriptif untuk menjawab identifikasi permasalahan.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam rangka memberikan kejelasan mengenai apa yang akan diuraikan dalam penelitian ini, maka penulis akan merangkainya dalam sistematika sebagai berikut:

Bab pertama tentang Pendahuluan akan membahas mengenai latar belakang permasalahan, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat dari penelitian ini, metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penulisan hukum ini, serta diakhiri dengan sistematika penulisan. Bab ini menuangkan permasalahan-permasalahan yang akan disusun secara sistematis, logis, rasional, yang menjadi pijakan bagi penulis untuk mengangkat topik permasalahan mengenai kedudukan peta bidang tanah dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Dalam bab kedua tentang Aspek Yuridis Tentang Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia akan memaparkan dan menjelaskan serangkaian aturan mengenai proses pendaftaran tanah terhadap pihak yang mengajukan pendaftaran tanah sampai lahir sertifikat tanah. Peraturan yang digunakan yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam bab ketiga tentang Tinjauan Mengenai Peta Bidang Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali akan memaparkan dan menjelaskan tentang proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dan dalam proses tersebut terdapat adanya proses yang disebut pemetaan tanah yang selanjutnya menghasilkan sebuah peta bidang tanah. Dijelaskan juga mengenai pengertian peta bidang tanah, dan kegunaannya.

Dalam bab keempat tentang Kedudukan Pemohon Pendaftaran Tanah yang Telah Mengajukan Proses Pendaftaran Tanah Sampai Penerbitan Peta Bidang berisi analisis mengenai rumusan masalah sebagaimana telah dikemukakan dalam bab pertama. Adapun masalah yang akan dianalisis berkenaan dengan kedudukan hukum pemohon pendaftaran tanah yang telah mengajukan pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan peta bidang tanah, dan berkenaan dengan kedudukan peta bidang tanah dalam proses pendaftaran tanah.

Bab kelima berisi kesimpulan atas hasil penelitian berupa jawaban permasalahan yang dirumuskan dalam rumusan masalah, serta berisi ide atau gagasan yang diberikan penulis dapat dilakukan untuk memperbaiki permasalahan yang telah dipaparkan dalam penelitian ini.

