

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah objek vital dan penting bagi keberlangsungan makhluk hidup yang berada di atasnya. Tak lepas dari itu, tanah merupakan suatu objek yang dimanfaatkan manusia untuk berbagai kepentingan baik perorangan maupun badan hukum sehingga tanah ini memiliki nilai jual tinggi sebagai benda tetap. Tanah yang begitu penting bagi penghidupan dan kehidupan manusia menjadi hal pokok yang menyebabkan manusia ingin menguasai tanah tersebut sehingga tak jarang menimbulkan berbagai masalah-masalah pertanahan. Maka dari itu Pendaftaran Tanah menjadi penting untuk menjamin kelangsungan kepemilikan tanah sesuai dengan Hukum Pertanahan yang ada di Indonesia.

Nilai jual sebuah tanah secara awam pasti bertambah seiring berjalannya waktu. Dalam situasi biasa pun harga lahan akan terus melejit, dikarenakan populasi manusia yang meningkat jauh, ekonomi yang mengalami pertumbuhan dan kegiatan penanaman modal yang membutuhkan lahan.

Dengan kata lain, suatu daerah yang penduduknya memiliki berbagai aktivitas yang bervariasi mengakibatkan perubahan pada penggunaan lahan.¹

Dengan meningkatnya harga tanah yang mengikuti banyaknya populasi di suatu daerah, menyebabkan pajak tanah juga senantiasa meningkat. Hal ini secara hukum kemudian dapat dijelaskan melalui NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang berbagai daerah di suatu negara pasti diberikan pajak. NJOP, adalah rata-rata harga yang didapatkan daripada sebuah transaksi jual beli lahan yang terjadi.² NJOP nilainya akan sendiri menyesuaikan dengan kenaikan-kenaikan yang belum dilakukan pada tahun-tahun terdahulu sehingga terciptanya keseimbangan antara lokasi satu dengan yang lainnya. Dalam rentang waktu 5 (lima) tahun akan, dilakukan penyesuaian nilai bumi untuk memenuhi sasaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan bagi setiap perorangan atau badan usaha yang mempunyai, menguasai, dan dikuasai bangunannya.³

Badan Pertanahan Nasional atau BPN merupakan badan atau instansi pemerintah non kementerian. Kantor Wilayah Badan Pertanahan

¹Hasyim, A. W., dkk. 2020. “Perbedaan Harga Pasar Lahan Dan Ketetapan Harga Lahan Oleh Pemerintah (NJOP) Di Kecamatan Sidoarjo.” GEOGRAPHY: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan, 8(1), hlm. 47.

²Bapenda Jakarta, 2022, Informasi Tentang NJOP PBB-P2, <https://bapenda.jakarta.go.id/berita/informasi-tentang-njop-pbbp2> diakses pada tanggal 15 September 2022.

³Pajak Bumi & Bangunan P2, Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Sragen, <http://pajak.sragenkab.go.id/index.php/pajak-bumi-bangunan-p2/#:~:text=Pajak%20Bumi%20dan%20Bangunan%20Perdesaan,perkebunan%2C%20perhutanan%2C%20dan%20pertambangan> diakses pada tanggal 15 September 2022.

Nasional ini sendiri ada di masing-masing provinsi, kabupaten atau kota yang dibentuk berdasarkan Pasal 7 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Tugas BPN ialah membantu presiden dalam bidang administrasi pertanahan sesuai dengan amanat dari ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan masalah-masalah lain yang berkesinambungan dengan pertanahan yang berpusat pada kebijakan yang ditetapkan Presiden.⁴

BPN punya kewenangan di bidang pertanahan oleh undang-undang yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dalam hal ini dituntut cermat dan teliti dalam pemeriksaan data-data di sertipikat-sertipikat hak atas tanah sebelum sertipikat itu akan diterbitkan agar dikemudian hari tidak terjadi cacat administrasi yang mengarah pada sengketa pertanahan. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dalam Pendaftaran Tanah dilakukan oleh petugas pelaksana kegiatan yaitu panitia adjudikasi percepatan yang dibantu oleh Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis. Satgas Fisik beranggota 29 orang yang terdiri dari 7 koordinator dengan wilayah kerja

⁴Oe, M. D, 2015, "*Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah*", *Pranata Hukum*, 10(1), hlm 63.

1 kelurahan dan petugas ukur dan Satgas Yuridis terdiri dari 43 orang dengan 7 ketua dan 36 anggota di satu wilayah kerja.⁵

Ketentuan menyangkut Pendaftaran Tanah terdapat dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa: “Akta yang berisi hak atau sertipikat tanah ialah berharga sebagai alat bukti yang kuat kepada siapa yang memiliki hak-hak dasar tersebut dalam kaitannya dengan data fisik dan hukum yang ada di dalamnya.” Berkaitan dengan hal tersebut, data fisik dan data hukum senantiasa dipakai dalam proses dan penyelesaian perselisihan atau permasalahan hukum yang terjadi dengan syarat data yang bersangkutan sesuai dengan buku tanah.⁶

Dengan adanya Pendaftaran Tanah yang pengertiannya dijabarkan sebagaimana dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono terdapat dua macam, yaitu:

⁵ I Gusti Nyoman., dkk. 2017, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap : Proses dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis)*, Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM), STPN Press, hlm. 24-25.

⁶ HERMAN, dkk, 2020, “*Analisis Hukum Terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah.*”, Jurnal Darma Agung, 30(2), hlm 157.

1. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*), sistem ini berkaitan terhadap aktanya, didaftarkan oleh orang dan terdaftar sebagai bukti mutlak bagi pemiliknya (registrasi kepemilikan).
2. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of titles*), sistem ini lebih mengutamakan sahnya perbuatan hukum peralihan hak sebagai faktor penentu berpindahnya hak (jadi tidak hanya registrasi, tetapi harus dilakukan pengecekan).

Dalam hal itu, sertifikat bukan alat bukti mutlak, karena perbuatan peralihan haknya yang lebih penting. Apabila bisa membuktikan jika terjadinya pendaftaran hak tertentu maka akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Sertipikat tanah dibagi menjadi dua bagian yang saling berkesinambungan. Bagian pertama yaitu Buku Tanah yang di dalamnya tercantum kebenaran yuridis dan data fisik objek tanah tersebut yang sudah terlebih dahulu ada haknya. Bagian kedua yaitu Surat Ukur adalah sebuah dokumen yang berisi uraian data fisik dan bentuk peta yang terdiri dari luas, letak bidang tanah berada apakah di kelurahan/desa, kecamatan dan bahkan provinsi.⁷

Penjabaran di atas menggambarkan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan hal esensial, yang dilakukan terus menerus guna memberikan sebuah tanda bukti kepemilikan hak atas suatu tanah. Bukti tanda kepemilikan tanah tersebut direalisasikan oleh BPN sebagai instansi

⁷ SISWANTO, A, 2019, “*Perlindungan Hukum Terkait Perbedaan Luas Faktual Dalam Pengukuran Oleh Petugas Ukur Terhadap Luas Yang Tercantum Di Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.*” *Dinamika Hukum*, 10(2). hlm 2.

negara yang ditunjuk oleh Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai pelaksana kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia, masih terdapat permasalahan tentang perbedaan atau kesalahan ukur dalam sertifikat dan luas tanah sebenarnya yang bisa sangat kita jumpai di hampir setiap kantor pertanahan.⁸

Kesalahan pengukuran merupakan hal yang bisa saja terjadi. Kesalahan ini menimbulkan hasil pengukuran yang tidak sesuai yang berujung pada kurang sesuainya perhitungan luas tanah keseluruhan jika komponen-komponen kecil terdapat kekeliruan dalam pengukurannya. Seperti kejadian yang dialami sejumlah warga Jangkaran, Kulon Progo yang mendatangi BPN berkaitan dengan kesalahan yang tertulis pada sertifikat tanahnya dengan hasil pengukuran. Terdapat 81 keberatan yang diklarifikasi oleh BPN dengan klasifikasinya: 61 tanah yang luasnya berkurang, 18 bidang tanah yang luasnya bertambah, dan 13 keberatan karena hasil pendataan tanaman dan keberatan dua subjek.⁹ Biwafiqodin yang merupakan salah satu warga Jangkaran mengungkapkan, di dalam sertifikat tanahnya luas tanah tertulis sekitar 2.655 meter persegi yang ternyata hasil pengukuran BPN menjadi 2.323 meter persegi sehingga luas tanah mengalami penyusutan 332 meter persegi. Kesalahan ini kemudian

⁸ Hasil pra-wawancara dengan Bias Lintang Dialog, S.H.,M.K.n. pada tanggal 19 September 2022.

⁹ Hendri Utomo, 2016, *Warga Minta BPN Lakukan Pengukuran Ulang*, <https://radarjogja.jawapos.com/kulon-progo-gunung-kidul/2016/02/03/warga-minta-bpn-lakukan-pengukuran-ulang/> diakses 20 November 2022.

merugikan Biwafiqodin dengan meminta agar luasnya disesuaikan dengan sertipikat.

Oleh karena itu, pengukuran luas tanah harus dilakukan dengan secara optimal dan cermat. Dengan demikian, akan membahas tentang permasalahan yang terjadi mengenai pemilik tanah yang memperoleh tanah karena pewarisan mengalami pengukuran ulang pada tanahnya berjudul “Kepastian Hukum Pemilik Tanah Dalam Pengukuran Ulang Tanah Hak Milik Untuk Pembuatan Pemetaan Jalan Di Kelurahan Purwobinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman.”

B. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah: Apakah pemilik tanah dalam pengukuran ulang tanah Hak Milik untuk pembuatan pemetaan akses jalan telah memperoleh kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah pemilik tanah dalam pengukuran ulang tanah Hak Milik untuk pembuatan pemetaan akses jalan telah memperoleh kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini dimaksudkan untuk dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan Ilmu Hukum khususnya Hukum Pertanahan mengenai kepastian hukum pemilik tanah melalui

pewarisan yang tanahnya mengalami pengukuran ulang karena akses jalan.

2. Manfaat Praksis

- a. Untuk Kantor Pertanahan Nasional Sleman, dengan adanya penelitian ini diharapkan untuk dapat memberikan masukan positif untuk melakukan kajian yang lebih mendalam mengenai pengukuran dan penetapan batas-batas tanah.
- b. Untuk Masyarakat, dalam rangka kepastian hukum dengan menciptakan tertib pertanahan yang baik di seluruh daerah Indonesia maka hasil penelitian ini diharapkan membawa dampak baik berupa pengetahuan dan wawasan mengenai kepemilikan tanah Hak Milik yang tidak memiliki akses jalan.

E. Keaslian Penelitian

Skripsi penelitian berjudul “Kepastian Hukum Pemilik Tanah Dalam Pengukuran Ulang Tanah Hak Milik Untuk Pembuatan Pemetaan Jalan Di Kelurahan Purwobinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman” merupakan karya tulis asli milik penulis dan bukan merupakan bentuk plagiasi atau menjiplak karya orang lain. Peneliti mencari sejumlah penelitian serupa yang berkaitan dengan Pengukuran Ulang dalam Sertipikat Tanah. Selanjutnya penulis mencoba mencari sumber referensi dari peneliti lain dan belum menemukan penelitian yang membahas mengenai bentuk kesalahan ukur. Penulis kemudian menemukan beberapa

penelitian yang kurang lebih cukup memiliki hubungan dengan tulisan yang diajukan penulis dan memiliki perbedaan-perbedaan dalam isinya :

1. a. Identitas

1) Nama : Fauzannatul Laila

2) NIM : 160512423

3) Universitas : Muhammadiyah Magelang

b. Judul : Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Magelang¹⁰

c. Rumusan Masalah : a. Apa alasan atau sebab yang menjadi dasar permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik atas tanah di Kota Magelang
b. Prosedur dari permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik atas tanah
c. Kendala serta solusi dari pembatalan sertipikat Hak Milik atas tanah yang telah dilaksanakan

d. Hasil Penelitian : Cacat administrasi yang diatur dalam Pasal 62 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 2011 di Kota Magelang diakibatkan kedapatan

¹⁰ Fauzannatul Laila, 2017, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Magelang*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Magelang.

sering salah melakukan pemberian data untuk syarat Pendaftaran Tanah dan akhirnya setelah diterbitkan oleh BPN menimbulkan sengketa.

- e. Perbandingan : Titik berat dari penelitian Fauzannatul Laila ialah para pihak yang salah atau keliru memberitahukan informasi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan adanya sertipikat ganda dan sertipikat aspal (asli tapi palsu). Dalam penelitian yang coba Penulis lakukan, menitikberatkan pada pengukuran ulang tanah karena kekeliruan yang diakibatkan oleh tidak adanya akses jalan.

2. a. Identitas

- 1) Nama : Atindriya Hastungkara
- 2) NIM : 031514253017
- 3) Universitas : Airlangga

- b. Judul : Perlindungan Hukum Atas Perbedaan Luas Faktual Dengan Surat Ukur Pada Sertipikat Hak Atas Tanah¹¹

¹¹ Atindriya Hastungkara, S.H. , 2017, *Perlindungan Hukum Atas Perbedaan Luas Faktual Dengan Surat Ukur Pada Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga

- c. Rumusan Masalah : Bagaimana upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal perbedaan luas tanah faktual dengan surat ukur pada sertipikat hak atas tanah.
- d. Hasil Penelitian : Dalam penelitian ini juga menjelaskan tentang adanya kelalaian yang diakibatkan oleh tindakan pemerintah dalam pengukuran luas tanah tersebut untuk pembuatan surat ukur. Dalam kesalahan ini bisa dilakukan langkah preventif dimana nanti subjek hukum diberikan waktu untuk mengajukan keberatan atau akibat dari kesalahan ini dapat digugat dengan tanggung gugat pribadi.
- e. Perbandingan : Dalam penelitian yang dilakukan oleh Atindriya, merupakan sebuah penelitian yang menjelaskan mengenai perlindungan hukum dalam hal penyelesaian sengketa yang dapat terjadi ketika subjek hukum kedapatan memiliki kesalahan ukur pada tanahnya dan langkah apa yang bisa diambil sebagai perlindungan hak daripada subjek
-

hukum tersebut. Sementara itu, penelitian yang dilakukan Penulis berkaitan dengan tahapan atau mekanisme yang dilakukan oleh kantor pertanahan untuk perubahan kesalahan ukur yang ditunjukkan oleh para pihaknya (dalam hal ini para pihak yang menunjuk batas).

3. a. Identitas
 - 1) Nama : Rally Tria Rufaida
 - 2) NIM : S351602036
 - 3) Universitas : Sebelas Maret
- b. Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Perbedaan Luas Tanah Sebagai Data Yuridis Dibandingkan Keadaan Faktual¹²
- c. Rumusan Masalah : Membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat perbedaan luas tanah sebagai data

¹² Rally Tria Rufaida, 2017, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Perbedaan Luas Tanah Sebagai Data Yuridis Dibandingkan Keadaan Faktual*", Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

yuridis diandingkan dengan keadaan faktual yang disengketakan.

d. Hasil : Terjadinya sertipikat hak atas tanah yang

Penelitian berbeda

antara data fisik dan data yuridis disebabkan

karena faktor-faktor yang mempengaruhi

validitas data fisik untuk penerbitan

sertipikat

tanah dan mempengaruhi 4 (empat) hal,

yaitu:

status dan dasar hukum untuk mengetahui

dan

memastikan dengan dasar apa tanah

diperoleh,

identitas pemegang hak atau yang dikenal

dengan

kepastian subyek, letak dan luas obyek tanah

atau

kepastian obyek yang diwujudkan dalam

bentuk

surat ukur atau gambar situasi guna

memastikan

dimana batas-batas atau letak tanah, dan prosedur

penerbitan, yang terutama dipengaruhi oleh kinerja aparatur sumber daya manusia terkait.

- e. Perbandingan : Dalam penelitian yang diteliti oleh penulis menjabarkan bagaimana kepastian hukum pengukuran ulang karena perbedaan data fisik untuk diberikan akses jalan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Rally Tria Rufaida membahas tentang perlindungan hukum ketika terdapat perbedaan data fisik dan data yuridis.

F. Batasan Konsep

1. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
2. Surat Ukur dikatakan sebagai dokumen yang berisi data fisik pada suatu bidang tanah dengan bentuk peta dan uraian yang pengambilan datanya dari pendaftaran tanah dan menggunakan satuan desa/kelurahan sebagai satuannya.¹³ (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
3. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih, atau dialihkan. (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria).
4. Jalan merupakan prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian Jalan, termasuk bangunan penghubung, bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan

¹³ Wawancara Pra-Penelitian oleh Bapak Hinu Riwayanto, Jabatan Fungsional Penata Kadastral Muda Kantor Pertanahan Sleman, pada tanggal 10 November 2022.

rel, jalan lori dan jalan nirkabel (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 tahun 2004 tentang Jalan).

5. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

b. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian empiris. Penelitian empiris dilakukan dengan cara pengkajian mengenai berbagai perbuatan nyata, sebagai sebuah gejala sosial yang dialami di kehidupan bermasyarakat.¹⁴ Penelitian empiris ini juga merupakan suatu metode dalam penelitian hukum yang diperoleh secara langsung dengan menitikberatkan pada pengujian kepatuhan akan suatu norma hukum tertentu dengan maksud menguji efektifitas suatu

¹⁴ Dr. Muhaimin, SH.,M.Hum. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan pertama, Penerbit Mataram University Press, Mataram, hlm. 80.

materi hukum yang berlaku.¹⁵ Penelitian hukum empiris yang dilakukan penulis bertujuan untuk melihat kenyataan hukumnya dan meneliti perilaku hukum serta berjalannya hukum di masyarakat.¹⁶

2. Sumber Data

Data dalam penelitian empiris ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data primer diperoleh secara langsung (*field research*) dari responden melalui kuisisioner dan narasumber melalui proses wawancara terkait dengan masalah dan obyek yang ingin diteliti diselaraskan dengan rumusan masalah.

b. Data sekunder

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) Amandemen ke-4;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

¹⁵ Meray Hendrik Mezak dalam Kornelius Benuef, 2020. “*Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*”. Jurnal Gema Keadilan Vol 7 Edisi 1. Universitas Diponegoro. Hlm. 28

¹⁶ Bachtiar, 2019. *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Pamulang, Tangerang, hlm. 62

- c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- d) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria Nomor 4 Tahun 1966 tentang Pedoman Dasar Pengukuran dan Pembuatan Peta-peta Sebagai Dimaksud Dalam Pasal 1 ayat (2) dan pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965;
- g) Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor Bg. 5/176/5/1973, tentang Penyelenggaraan Tugas-Tugas Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan

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

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum pelengkap daripada apa yang sudah disampaikan di atas mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan berbagai referensi jurnal, kamus, artikel dan karya tulis orang lain yang merupakan sebuah hasil daripada riset atau penelitian, dan pendapat dari narasumber.

3. Cara Pengumpulan Data

- a. Data primer dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner kepada responden dan wawancara kepada narasumber. Metode ini menggunakan persiapan dalam hal pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber baik menggunakan lisan maupun tulisan dengan alat perekam *handphone* dalam memperoleh informasi terkait permasalahan yang akan diteliti oleh Penulis.
- b. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Dapat berupa buku, jurnal, undang-undang serta referensi lain yang berhubungan dengan pengukuran ulang.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Purwobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kabupaten Sleman terdiri atas 17 kecamatan. Dari 17 kecamatan diambil satu kecamatan secara purposive yaitu Kecamatan Pakem karena di Kecamatan Pakem banyak terdapat pemilik tanah yang tanahnya dilakukan pengukuran ulang oleh BPN. Kecamatan Pakem terdiri atas lima kelurahan. Dari lima kelurahan tersebut diambil satu kelurahan secara purposive yaitu Kelurahan Purwobinangun karena di kelurahan tersebut terdapat pemilik tanah yang memperoleh tanah melalui pewarisan dan harus diukur ulang oleh BPN karena perlu dibuat akses jalan untuk kepentingan para pemilik tanah.

5. Populasi

Populasi ialah kerumunan atau gabungan orang-orang yang memenuhi syarat tertentu berkaitan dengan masalah dalam penelitian.¹⁷ Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik tanah yang mengalami pengukuran ulang pada sertifikat tanahnya yang dipersempit dalam Desa/Kelurahan Purwobinangun berjumlah 18 orang.

6. Sampel

¹⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani dalam Muhaimin (2020), *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan pertama, Penerbit Mataram University Press, Mataram, hlm. 122.

Sampel adalah bagian dari populasi. Sampel dalam penelitian ini diambil secara *purposive* yaitu pemilik tanah yang memperoleh tanah karena pewarisan mengalami pengukuran ulang tanah karena ada bagian tanahnya yang dijadikan akses jalan. Sampel diambil 27 persen dari populasi.

7. Responden dan Narasumber

a. Responden

Di dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah pemilik tanah di Kelurahan Purwobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman yang memperoleh tanah melalui pewarisan yang tanahnya diukur ulang karena ada bagian tanah yang dijadikan akses jalan. Responden berjumlah lima orang, yaitu:

- 1) Bapak Pri Hermanto.
- 2) Ibu Martini.
- 3) Bapak Damuri.
- 4) Syafira Nuria Azzahra (diwakili oleh Bapak Damuri).
- 5) Aulya Hasna Az Zahra (diwakili oleh Bapak Damuri).

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bapak Hinu Riwayanto, S.H. Jabatan Fungsional Penata Kadastral Muda Kantor Pertanahan Sleman.
- 2) Ibu Fajar Utami (Staff Kantor Notaris PPAT Sri Rahmayani, S.H., M.Kn).
- 3) Bapak Sugeng, Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

8. Analisis Data

Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif, artinya analisis data yang memberikan deskripsi atau gambaran dengan kata-kata dengan mengandalkan mutu atau kualitas dibandingkan jumlah atau kuantitas.¹⁸

Untuk menyimpulkan dipergunakan metode berfikir induktif yaitu penarikan kesimpulan mengenai peristiwa konkrit dari hal-hal yang khusus kepada hal-hal yang umum.¹⁹

¹⁸ Muhaimin, *Op. Cit.*, hlm. 127.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 108-109.

G. Sistematika Skripsi

Sistematika dalam skripsi yang ditulis oleh penulis ialah sebagai berikut.

Bab I : Pendahuluan yang di dalamnya berisi :

Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Skripsi.

Bab II: Pembahasan meliputi tinjauan umum mengenai Hak Milik, tinjauan umum mengenai Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum pemilik tanah (pemegang Hak Milik) dalam Pengukuran Ulang Tanah Hak Milik Karena Pembuatan Pemetaan Jalan.

Bab III : Penutup, Kesimpulan dan Saran.