

**IMPLEMENTASI PENGGUNAAN *GENERAL BOUNDARIES*
DALAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH
(Studi Kasus Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan



Oleh :

WAHYU SAFAR MAULIANDI

NIT. 13222747/ Perpetaan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2017

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi
DAFTAR ISTILAH	xvii
INTISARI.....	xxv
ABSTRACT.....	xxvi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Batasan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian	7
F. Kebaruan Penelitian.....	8

BAB II. KERANGKA TEORITIS DAN KERANGKA KONSEPTUAL

A. Kerangka Teoritis.....	12
1. Pendaftaran Tanah	12
2. <i>Fit For Purpose Land Administration</i>	17
3. Batas Bidang Tanah	23
4. Implementasi Penggunaan <i>General Boundaries</i> di Berbagai Negara	32
5. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
B. Kerangka Konseptual	45

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Format Penelitian	48
B. Lokasi Penelitian.....	49
C. Jenis dan Sumber Data	49
1. Jenis Data	49
2. Sumber Data.....	50
D. Teknik Pengumpulan Data.....	51
1. Observasi/Pengamatan	51
2. Wawancara	52
3. Studi Dokumen	53
E. Teknik Analisis Data.....	53
F. Tahapan Pelaksanaan Penelitian	55
G. Jadwal Penelitian.....	58

BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Kondisi Wilayah Penelitian (Desa Tanak Beak).....	59
1. Geografis dan Topografi Wilayah.....	59
2. Pertanahan	60
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat	63

1. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi.....	63
2. Struktur Organisasi	63
3. Kepegawaian.....	64
4. Pelayanan Pertanahan.....	66
5. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Lombok Barat.....	67
BAB V. KONSEP BATAS BIDANG TANAH DALAM PENDAFTARAN	
TANAH DI INDONESIA	
A. Jenis dan Kualifikasi Batas Bidang Tanah.....	71
1. Kriteria <i>General Boundaries</i>	72
2. Kriteria <i>Fixed Boundaries</i>	78
3. Kriteria <i>Guaranteed Boundaries</i>	81
B. Batas Bidang Tanah dalam Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah	
di Indonesia	85
1. Konstruksi Yuridis Batas Bidang Tanah di Indonesia	85
2. Konstruksi Teknis Batas Bidang Tanah di Indonesia	87
3. Definisi Batas Bidang Tanah di Indonesia.....	89
4. Klasifikasi Batas Bidang Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran	
Tanah di Indonesia	90
BAB VI. PENERAPAN <i>GENERAL BOUNDARIES</i> DALAM	
PELAKSANAAN PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH	
MELALUI PTSL DI KABUPATEN LOMBOK BARAT	
A. Penerapan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> dari Aspek	
<i>Spatial Framework</i>	94
1. Spesifikasi Pelaksanaan Pengambilan dan Pengolahan Data.....	95
2. Efektifitas Pengambilan dan Pengolahan Data	96
3. Perbandingan Hasil Pemetaan Metode UAV dan Terestris	97
4. Efektivitas Perbandingan dan Pengolahan Data Metode UAV dan	
Terestris	98

5. Kajian Penggunaan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> dari Aspek <i>Spatial Framework</i>	100
B. Penerapan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> dari Aspek <i>Legal Framework</i>	114
1. Kajian Peraturan Pemanfaatan Peta Foto dan Batas Bidang Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia	114
2. Kajian Penggunaan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> dari Aspek <i>Legal Framework</i>	117
C. Penerapan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> dari Aspek <i>Institutional Framework</i>	120
1. Kajian Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia	120
2. Penggunaan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> Sebagai Strategi Mencapai Tujuan Pendaftaran Tanah	126
3. Kajian Penggunaan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> dari Aspek <i>Institutional Framework</i>	135
D. Penggunaan <i>General Boundaries (Visual Boundaries)</i> dalam Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Lombok Barat	138
BAB VII. PENUTUP	
A. Kesimpulan	141
B. Saran.....	143
DAFTAR PUSTAKA	144

ABSTRACT

Government regulation on Land Registration No. 24/1997 is not able to answer land problems that increasingly in Indonesia. The number of newly touch 44.532.850 parcels for 56 year the land registration implementation from about 125 million parcel is evidence there are problems in the land registration implemented. The government is not able to formulate the purpose of land registration right. Land registration strategy that still use a traditional manner presumed become the main cause of this problem. The World Bank in cooperation with FIG introduce a strategy to answer this problem that known with the term fit for purpose land administration. This strategy believed to be able to answer the problems of land registration to achieve a purpose land registration right by prioritising the use of general boundaries in the measurement process and mapping of land parcels. The government through Agrarian Ministry and Spatial Planning (National Land Agency) has introduced a program of accelerated land registration with the enactment of the Agrarian and Spatial Planning Ministerial Regulation No. 1/2017. The implementation of the programs is expected to adopt strategy and right methods to achieve the purpose of land registration, both legal certainty subject, object parcels and to complete land infrastructure.

The purpose of this research is to determine the implementation of the use of general boundaries examined from spatial framework, legal framework and institutional framework at the West Lombok Land Office. Research methodology used was a qualitative methodology with descriptive approach. The data analysis of this research used analytics conceptual study by combining documents and literature, collection of primary data from the interviews and observation roomy direct to terms of spatial, legal and institutional framework.

The result of this research indicates that the West Lombok Land Office apply the use of general boundaries as a basis for creating basic map registration. The use of general boundaries for open areas (agricultural and non-commercial areas) actually can be applied to the stage of making a parcel map and has fulfilled geometric precision required by regulation (0.5 mm x map scale). The issues of boundary accuracy, concept of boundary demarcation, and the principle of contradiction delimitation rules were obstacles the implementation of general boundaries. The government as the policy holder is expected to formulate an appropriate land registration acceleration strategy. Prepare the strategy goals of land registration priority by developing a legal framework that accommodates the need for accelerated land registration, both regulating technical and administrative requirements, budget support and simplifying the land registration bureaucracy is the main thing that must be completed by government. The availability of good and complete land infrastructure will certainly support government development in other sectors such as land acquisition for public interest and spatial planning.

Key word : general boundaries, the acceleration of land registration,
fit for purpose land administration

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Isu jaminan kepastian hukum hak atas tanah masih merupakan isu pertanahan yang cukup kritis di Indonesia. Jika kita merujuk pada jumlah konflik dan sengketa tanah sebagai paramater kepastian hukum hak atas tanah, maka jumlahnya pun cukup signifikan besar, yaitu 2.865 kasus sengketa yang tercatat di Pusat Data dan Informasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN (Pusdatin Kementerian ATR/BPN)¹ dan diperkirakan ada lebih dari 10.000 kasus di seluruh Indonesia yang tidak dilaporkan. Jika kita berpatokan pada indikator jumlah sertifikat sebagai bentuk jaminan kepastian hukum hak atas tanah, maka kondisi cukup mengkhawatirkan. Berdasarkan data yang ada, sampai dengan tahun 2016 baru 44.532.850 bidang tanah yang bersertifikat, sementara dari informasi terakhir diperkirakan total bidang tanah di Indonesia mencapai angka sekitar 125.000.000 bidang di akhir tahun 2016.²

Dari uraian di atas setidaknya ada 2 aspek yang memerlukan perhatian. Pertama, jumlah bidang tanah yang sudah didaftar sampai sekarang tidak lebih dari 44% dari seluruh bidang tanah yang ada yang diperkirakan berjumlah 125 juta bidang, jika Pemerintah masih menggunakan pola yang sama untuk melaksanakan kegiatan ini maka penyelesaian pendaftaran tanah di Indonesia akan memakan waktu hingga 50-60 tahun lagi. Kedua, dengan sering terjadinya sengketa mengenai tanah yang sudah didaftar (baik mengenai batas atau lokasinya maupun mengenai status pemilikannya) timbul keragu-raguan mengenai kemampuan pendaftaran tanah dalam memberi jaminan kepastian hukum atas bidang tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPA. Tampaknya sesuatu harus dipikirkan pada tataran kebijakan mengenai kedua

¹ Data Pusdatin, Kementerian ATR/BPN Tahun 2013.

² Data Dirjen Infrastruktur Keagrariaan Kementerian ATR/BPN , bulan Desember Tahun 2016

aspek pendaftaran tanah tersebut untuk memperbaiki keadaan di waktu yang akan datang.

Dalam naskah Kerangka Kebijakan Pertanahan Nasional (KKPN), pendaftaran tanah merupakan satu dari sembilan isu yang dibahas secara khusus. Dalam KKPN disebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal antara lain disebabkan oleh 5 faktor³. Faktor pertamanya adalah belum sepenuhnya terlaksana pelayanan prima yang disebabkan oleh belum efektifnya pelaksanaan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). Kedua, belum lengkapnya perangkat hukum yang jelas tentang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, seperti belum adanya kesatuan penafsiran definisi tanah negara dan tanah adat. Ketiga, rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Keempat, Kurang tersedianya infrastruktur pendaftaran tanah dan yang terakhir adalah mahalny biaya pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Salah satu permasalahan yang paling disorot akhir-akhir ini dari keterlambatan proses pendaftaran tanah di atas adalah kurang tersedianya infrastruktur pendaftaran tanah, sebagai contoh ketersediaan peta dasar pendaftaran yang masih minim sebagai penunjang pengumpulan data fisik bidang tanah. Menurut data terakhir dari Direktorat Pengukuran dan Pemetaan Dasar (PPD) Kementerian ATR/BPN, saat ini ketersediaan memiliki peta dasar pendaftaran digolongkan berdasarkan skala peta. Kementerian ATR/BPN hanya memiliki peta dasar pendaftaran dengan luasan sekitar 38.965.183 Ha. Total luasan yang dicita-citakan pemerintah untuk luasan peta dasar pendaftaran ini harus mencapai angka 90.000.000 Ha yaitu 80% dari total jumlah bidang di Indonesia. Sementara total luasan peta dasar pendaftaran di atas baru mencapai 45% dari total luasan bidang yang ada.⁴

Peta dasar pendaftaran, sebagai parameter utama informasi pertanahan, memerlukan perbaikan kinerja dan pengadaan yang semakin

³ Khairul Rizal, Buletin LMPDP, *Mencari Cara Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah* (Jakarta: PIU-Bappenas,2007), hlm. 17.

⁴ Data Direktorat Pengukuran dan Pemetaan Dasar, Dirjen Infrastruktur Keagrariaan 2016.

mendesak, dengan meningkatnya kecepatan kebutuhan informasi. Perkembangan teknologi berupa penyediaan data spasial, seperti ETS, GPS dan penyediaan peta foto dari Foto Udara, Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) maupun teknologi nirawak dengan pesawat *drone* (UAV) serta penyediaan perangkat lunak pengelolaan data akan dapat meningkatkan layanan kebutuhan penyediaan informasi pertanahan. Sampai saat ini ketersediaan peta foto di Indonesia sebagai acuan pembuatan peta dasar pendaftaran sudah mencapai target yang diinginkan. Jumlah ketersediaan Foto Udara di Indonesia sebesar 1,45%, sementara untuk ketersediaan CSRT sudah menyentuh angka 76,69%. Jika di *overlay*-kan antara Peta Dasar Pendaftaran Tanah, Foto Udara dan CSRT, ketersediaan infrastruktur pendukung pendaftaran tanah ini sudah mencakup 79,5 % wilayah Indonesia.⁵ Ini tentu sudah menyentuh target 80% seperti yang diharapkan.

Pemanfaatan peta foto baik berupa Foto Udara, CSRT maupun hasil pemotretan dengan pesawat *drone* dalam pembuatan peta kadaster merupakan salah satu solusi alternatif untuk mempercepat proses pendaftaran tanah terutama dalam tahapan pengumpulan data fisik bidang tanah. Pengukuran dan penentuan batas bidang tanah di atas peta foto diwakili dengan kegiatan mendeliniasi batas yang tampak (*visual boundaries*). Deliniasi batas bidang tanah di atas peta foto adalah kegiatan menarik garis dari satu batas ke batas bidang tanah yang tampak secara kasat mata dan merupakan salah satu bagian dari *general boundaries*.⁶

General boundaries yang lazimnya disebut batas umum adalah batas pemisah bidang tanah yang belum mendapatkan persetujuan antar pemiliknya sehingga akan mendapatkan hasil ukuran jarak dan posisi yang mendekati sebenarnya.⁷ Dalam perkembangannya kegiatan mendeliniasi ini

⁵ Data Direktorat Pengukuran dan Pemetaan Dasar, Dirjen Infrastruktur Keagrariaan 2016

⁶ Stig Enemark, dkk, *Fit and Purpose Land Administration*. (London : FIG Publication, 2014), hlm.9

⁷ Rowton, S. Simpson. *Land Law and Registration*, (London :Cambridge University of London, 1981), diterjemahkan oleh Departemen Dalam Negeri. hlm. 30.

ditambahkan juga dengan kegiatan survei lapangan untuk memastikan bentuk dan posisi bidang tanah meskipun keadaan tersebut belum tentu mendapatkan persetujuan pemilik berbatasan. Pemanfaatan peta foto ini tentu harus memperhatikan peraturan-peraturan/standar-standar teknis Pengukuran dan Pemetaan Kadastral yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN. Akan timbul permasalahan lain jika pemerintah benar-benar mengadopsi konsep ini sebagai solusi alternatif dalam memecahkan permasalahan keterlambatan pendaftaran ini.

Permasalahan pertama yang muncul adalah mengenai kepastian posisi letak batas bidang tanah yang tentu akan mempengaruhi luas bidang tersebut, meskipun pada hakikatnya permasalahan ini bisa diatasi dengan diadakannya survei lapangan setelah deliniasi batas bidang tanah di atas peta foto. Permasalahan kedua adalah terbenturnya konsep pemanfaatan teknologi dalam pembuatan peta kadaster ini dengan asas kontradiktur delimitasi. Pemanfaatan teknologi untuk pembuatan peta kadaster adalah salah satu cara untuk mengefisiensikan biaya dan mengefektifkan waktu, tentu bertentangan dengan ketentuan yang mengatur asas kontradiktur delimitasi ini. Perlu pengkajian lebih lanjut upaya penerapan *general boundaries* khususnya penggunaan batas tampak (*visual boundaries*) sebagai solusi alternatif untuk menyasati regulasi ini tanpa mengurangi esensi aturan yang ada.

Mengatasi permasalahan lambatnya pendaftaran tanah di Indonesia, Presiden Joko Widodo melalui Kementerian ATR/BPN menghidupkan kembali program Pendaftaran Tanah Desa Lengkap seperti yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP No. 10 Tahun 1961) tentang Pendaftaran Tanah dan dikenal dengan istilah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Bergerak dari satu desa ke desa lainnya untuk mewujudkan sistem administrasi pertanahan lengkap baik dari segi kelengkapan data fisik maupun yuridis bidang tanah menyeluruh di satu desa adalah tujuan utama pendaftaran tanah desa lengkap ini. Pada tahun

2016 Kementerian ATR/BPN mencanangkan 21 juta bidang tanah untuk didaftarkan rentan waktu 3 tahun kedepannya, terbagi dalam 5 juta bidang di tahun 2017, 7 juta bidang di tahun 2018 dan 9 juta bidang di tahun 2019 serta merencanakan reforma agraria seluas 9 juta hektare untuk diselesaikan 3 tahun kedepannya juga. Program ini tentu akan berdampak signifikan untuk mewujudkan cita-cita Pendaftaran Tanah guna menuju sistem publikasi positif yang direncanakan pada tahun 2025 serta mewujudkan cita-cita kadaster lengkap di tahun 2034 nya.

Kabupaten Lombok Barat adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Barat yang kegiatan pendaftaran tanahnya berjalan lambat jika dilihat secara skala nasional. Dalam 1 (satu) tahun hari kerja jumlah permohonan pendaftaran tanah pertama kali perseorangan (sporadik) yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat hanya 5038 bidang.⁸ Artinya hanya ada 25 (lima) permohonan pendaftaran bidang tanah pertama kali setiap hari kerjanya.⁹ Bidang tanah yang terdaftar sebagai objek wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Lombok Barat sampai saat ini berjumlah 289.007 bidang tanah.¹⁰ Dengan total 131.367 bidang tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat sampai akhir tahun 2016,¹¹ maka ada 157.640 bidang tanah atau 54,5% dari total bidang tanah di Lombok Barat yang belum terdaftar. Mengingat pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sudah berlangsung selama 35 tahun terhitung dari pelaksanaan PRONA pertama kalinya di tahun 1981, ini menandakan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Lombok Barat akan terselesaikan 40-50 tahun lagi jika masih menerapkan pola lama.

Pada tahun ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat dibebankan 1.500 bidang tanah yang dicanangkan untuk program PTSL.

⁸ Data KKP-WEB Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, Januari 2017

⁹ Data Kanwil Kementerian ATR/BPN Provinsi NTB, Desember 2016

¹⁰ Data Kanwil DJP NTB, 2016

¹¹ Data KKP-WEB Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, Januari 2017

Menariknya, Kantor Petanahan Kabupaten Lombok Barat merupakan satu-satunya Kantor Pertanahan di wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat yang akan mengaplikasikan teknologi UAV dengan pesawat *drone* dalam proses pemetaannya. Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 (Permen ATR/BPN No. 35 Tahun 2016) jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2017 (Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2017) tentang Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah melalui PTSL membuka peluang digunakannya prinsip *general boundaries* ini dalam pembuatan peta kadaster, artinya memanfaatkan ketersediaan peta foto untuk keperluan pengumpulan data fisik bidang tanah.

Untuk itu pemahaman konsep dasar *general boundaries* dalam pembuatan peta kadaster perlu lebih diperdalam lagi guna mengetahui hambatan dan tantangan yang mungkin akan terjadi. Akan menjadi polemik tersendiri ketika pemanfaatan teknologi modern yang menggunakan prinsip *general boundaries* sebagai indikator penentuan batas bidang tanah bertentangan dengan aturan perundang-undangan. Penelitian yang akan dilakukan ini akan memberikan gambaran serta solusi atas permasalahan di atas terkait ada atau tidaknya *win-win solution* penerapan *general boundaries* ini dalam proses percepatan pendaftaran tanah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul **“Implementasi Penggunaan *General Boundaries* dalam Percepatan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)”**.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dirumuskan dalam 2 (dua) rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimanakah konsep dan pemahaman mendasar tentang batas bidang tanah?
2. Bagaimana peluang penerapan *general boundaries* sebagai solusi alternatif dalam rangka mewujudkan percepatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat ditinjau dari aspek *spatial framework*, *legal framework* dan *institutional framework*?

C. Batasan Masalah

Fokus dari penelitian ini adalah pengenalan tentang konsep dasar dari batas bidang tanah khususnya *general boundaries*, identifikasi wujud fisik, kriteria dan bagaimana implementasinya jika dikaji dari aspek *spatial framework*, *legal framework* dan *institutional framework* dalam rangka mewujudkan percepatan pendaftaran tanah di wilayah penelitian.

D. Tujuan Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui konsep dasar, wujud fisik dan kriteria dari batas bidang tanah.
2. Mengetahui peluang penerapan *general boundaries* sebagai solusi alternatif untuk percepatan pendaftaran tanah di Indonesia ditinjau dari aspek *spatial framework*, *legal framework* dan *institutional framework*.

E. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap penelitian ini memberikan kegunaan, diantaranya :

1. Memperluas wawasan dan pengetahuan peneliti sendiri ketika menempuh pendidikan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta secara

umumnya dan secara khusus penelitian ini turut menggambarkan daerah penelitian yaitu Kabupaten Lombok Barat.

2. Memberikan sumbangan kajian deskriptif tentang wujud dan implementasi batas bidang tanah khususnya penggunaan *general boundaries* sebagai solusi alternatif dalam rangka mewujudkan percepatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di daerah penelitian.
3. Memberi masukan dan sumber referensi bagi penelitian sejenis, jika ada yang melanjutkan penelitian ini, khususnya yang terkait dengan permasalahan batas bidang tanah di Indonesia.
4. Memberikan rekomendasi dan kontribusi bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dalam mewujudkan cita-cita percepatan pendaftaran tanah di Indonesia.

F. Kebaruan Penelitian (Novelty)

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya, maka dibuat Kebaruan/Novelty. Penelitian ini dilaksanakan untuk mengetahui konsep dasar dari batas bidang tanah serta implementasinya guna mewujudkan percepatan pendaftaran tanah. Dalam kebaruan penelitian ini peneliti menyajikan penelitian terdahulu yang mempunyai persamaan ataupun kemiripan pokok kajian. Ada 4 (empat) penelitian yang memiliki persamaan pokok permasalahan dan tujuan penelitian yang ingin dicapai. Ke-empat penelitian tersebut akan diuraikan sebagai berikut.

Arbind M. Tuladhar (1995) dalam forum *International Archives of Photogrammetry and Remote Sensing* memaparkan sebuah penelitian dengan judul "*Spatial Cadastral Boundary Concepts and Uncertainty In Parcel-Based Information System*". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh konsep batas bidang tanah dalam pendaftaran tanah di negara-negara maju dan berkembang diantaranya Thailand, Kenya, Inggris Raya,

Australia dan Belanda. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif dengan menghimpun semua data baik data regulasi, fakta-fakta hukum, konsep pendaftaran tanah serta literatur mengenai batas bidang tanah. Konsep batas bidang tanah yang diuji berdasarkan aspek kualitas dan legalitas di negara-negara tersebut. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa ada pengaruh konsep batas bidang tanah terhadap proses pendaftaran tanah meliputi regulasi dan sistem yang digunakan serta berpengaruh terhadap nilai-nilai tanah dan penggunaannya.

Kusmiarto (2002) dalam penelitiannya membandingkan hasil pengukuran jarak dan luas bidang tanah dari foto format digital dengan hasil pendaftaran tanah secara sistematis Proyek Ajudikasi Pertanahan (PAP) Desa Margaluyu, Kecamatan Kasemen, Provinsi Banten tahun 2000. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian penginderaan jauh terapan dengan pendekatan kuantitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dengan interpretasi foto udara yang dilengkapi dengan survei lapang. Pengujian luas dilakukan pada 34 bidang tanah yang terdiri dari daerah terbuka dan tertutup. Hasil hitungan luas dari foto format digital menunjukkan bahwa bidang tanah pada area terbuka memenuhi syarat ketelitian yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan luas bidang tanah pada area tertutup belum memenuhi toleransi ketelitian.

Dukuzemariye Tharcile (2015) melakukan sebuah penelitian di Rwanda (Afrika) dengan judul "*A Comparative Study of General and Fixed Boundaries in Rwanda*". Penelitian ini berlokasi di sebuah distrik bernama Mohuza yang terletak di Provinsi Musenza, Rwanda. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kesalahan geometris 26 bidang tanah yang dijadikan obyek penelitian dengan menggunakan pendekatan *general boundaries* dalam pengukuran dan pemetaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif dengan pendekatan komparatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan ada perbedaan luas

keseluruhan bidang tanah hingga 0.03144577 Ha (314 m²). Pengukuran bidang tanah dengan menggunakan *general boundaries* memiliki nilai luas yang lebih kecil dibandingkan menggunakan batas tetap. Toleransi perbedaan luas yang diterima oleh *Rwanda National Research Authority* (RNRA) hanya sebesar 0,0001 m². Maka penggunaan *general boundaries* tanpa menggunakan tambahan teknis pengukuran di lapangan, tidak diterima dalam proses pemetaan bidang tanah. Meskipun terdapat variasi perbedaan luas yang berbeda-beda dari satu bidang ke bidang lainnya.

Susilo Utomo (2016) melakukan penelitian melalui pemotretan langsung di lokasi penelitian yaitu area persawahan di Desa Trimulyo, Kecamatan Jetis, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta dengan menggunakan wahana udara tanpa awak. Penelitian yang berjudul “Ketelitian Luas Bidang Tanah Hasil Pemrosesan Foto Udara Format Kecil Menggunakan Teknologi Wahana Udara Tanpa Awak” ini menggunakan 27 bidang tanah sebagai sampel. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian studi komparasi dengan membandingkan hasil luas pengukuran terestris terhadap 27 bidang tersebut dan hasil deliniasi peta foto pemotretan menggunakan pesawat *drone* tipe *DJI-Phantom Drone*. Perbandingan luas pengukuran ini dianalisis dengan Uji statistik menggunakan uji-t dua pihak (*two tail test*) dengan taraf signifikansi 5% untuk mengetahui tingkat signifikansi perbedaan luas. Hasil uji statistik perbedaan luas menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan antara luas bidang hasil pemrosesan FUFK menggunakan wahana udara tanpa awak dengan luas bidang dari peta pendaftaran BPN. Besar *t* hitung pada 27 sampel bidang lebih besar dari harga *t* tabel 2,056 yaitu 4,356, sehingga *H₀* ditolak. Uji perbedaan luas per bidang dengan simpangan baku rata-rata 14,043 menunjukkan ada dua bidang yang memiliki beda luas signifikan dan 25 bidang lainnya tidak memiliki beda luas yang signifikan. Berdasarkan ketentuan toleransi ketelitian luas dari BPN, dari 27 bidang yang diteliti, hanya 18 bidang yang memenuhi toleransi dan sisanya sebanyak sembilan bidang tidak memenuhi toleransi.

Berdasarkan uraian mengenai penelitian di atas, maka peneliti akan mengambil penelitian yang berbeda dengan penelitian yang pernah dilakukan. Perbedaan penelitian yang akan dilakukan terletak pada tujuan penelitian, metode dan pendekatan penelitian yang digunakan. Lebih lanjut perbedaan penelitian akan dipaparkan dalam sebuah tabel (**Lihat Lampiran 1**)

BAB VII

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah disampaikan, terdapat beberapa hal yang dapat disimpulkan, diantaranya :

1. Dunia internasional mengenal 14 (empat belas) jenis batas bidang tanah yang memiliki karakter dan kualifikasi tersendiri. Dalam proses pendaftaran tanah, ke-14 (empat belas) batas bidang tanah ini dikerucutkan menjadi 3 (tiga) kategori yaitu *general boundaries* (batas umum), *fixed boundaries* (batas tetap) dan *guaranteed boundaries* (batas terjamin). Dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia ketiga kategori batas bidang tanah tersebut dibedakan berdasarkan terpenuhi atau tidaknya persyaratan administrasi yang dipersyaratkan dalam pendaftaran tanah seperti terpenuhinya asas kontradiktur delimitasi, asas konsesualitas dan dibukukan dalam berita acara penetapan batas. Bukan berdasarkan bentuk, metode pengukuran dan kondisi fisik lapangan dari batas bidang tanah.
2. Metode pembuatan peta dengan bantuan wahana UAV yang mengadopsi konsep deliniasi *on-screen* batas yang tampak di atas peta foto (*visual boundaries*) terbukti lebih cepat dalam proses produksi peta dasar pendaftaran tanah. Dari segi bentuk, kedua metode menghasilkan bentuk yang sama. Kelebihan dan kelemahan tersebut di atas membawa konsekuensi terhadap pemanfaatan data UAV. Data UAV dapat digunakan pada lembar peta dengan mayoritas tanah pertanian, namun data tersebut tidak dapat digunakan secara langsung untuk kawasan non pertanian karena isu ketelitian dan kesalahan manusia. Data UAV untuk kawasan non pertanian dapat digunakan sebagai panduan dan audit

hasil survei terestris serta kepentingan lainnya. Dengan demikian, walaupun terdapat kelemahan, secara substansial data UAV dapat digunakan sampai pada tahap proses produksi peta pendaftaran dan peta bidang tanah.

3. Peraturan yang mengakomodir tentang pemanfaatan peta foto sebagai dasar pembuatan peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran, yaitu PP No. 24 Tahun 1997 jo. PMNA No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum mengatur dengan jelas mengenai konsep batas bidang tanah, isu ketelitian posisi batas yang digunakan dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta mengatur konsep penggunaan asas kontradiktur delimitasi dilihat dari cita-cita percepatan pendaftaran tanah di Indonesia. Evaluasi dan penyusunan ulang terkait peraturan yang mengakomodir cita-cita percepatan pendaftaran tanah guna kepentingan pembangunan bangsa harus segera direalisasikan tanpa mengurangi kualitas dan nilai produk yang dihasilkan.
4. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN sebagai lembaga pemerintah yang memiliki tugas pokok dan fungsi dalam mengatur berjalannya birokrasi di bidang pertanahan memiliki andil besar dalam mewujudkan nawacita program strategis pemerintah melalui pelaksanaan PTSL. Mewujudkan tujuan pendaftaran tanah yang menjadi prioritas untuk kepentingan pembangunan di segala sektor yang diwujudkan dengan penguatan kelembagaan melalui dukungan anggaran, evaluasi regulasi pendaftaran tanah dan dukungan untuk selalu memperbaharui teknologi yang terkait masalah pendaftaran tanah harus segera dilaksanakan. Kerja sama yang baik antar instansi pemerintah dengan melakukan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan terhadap seluruh rangkaian kegiatan PTSL adalah hal yang menjadi tanggung jawab kita bersama.

B. SARAN

Adapun saran-saran yang dapat diberikan peneliti, diantaranya :

1. Kementerian ATR/BPN harus menentukan prioritas tujuan pendaftaran tanah sebagai langkah strategis dalam melaksanakan percepatan pendaftaran tanah antara memberikan kepastian jaminan hukum atas subjek dan objek bidang tanah atau kelengkapan data dan informasi pertanahan. Apabila kedua tujuan tersebut ingin diwujudkan bersama, maka pemerintah wajib mendukung program percepatan pendaftaran tanah ini dengan anggaran yang memadai, strategi pelaksanaan yang tepat, perbaharuan teknologi pengumpulan data fisik dan yuridis, serta evaluasi dan penyusunan ulang peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang mengakomodir syarat ketelitian teknis dan syarat administrasi pendaftaran tanah.
2. Strategi pendaftaran tanah berskala besar seperti dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap harus diimbangkan antara target dengan realisasinya. Strategi pemanfaatan peta foto hasil pemotretan wahana UAV ini sebagai dasar pembuatan peta pendaftaran tanah dan peta bidang tanah untuk daerah pertanian yang terbuka serta sebagai peta dasar pendaftaran tanah menggantikan Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) yang memiliki kendala persyaratan ketelitian teknis dan yuridis harus segera disosialisasikan secara menyeluruh ke seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia. Ini penting sebagai langkah awal keseragaman peta dasar pendaftaran untuk mencapai target yang diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Penelitian

- A.P, Parlindungan. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju.
- Arbind M. Tuladhar. 1995. *Spatial Cadastral Boundary Concepts and Uncertainty In Parcel-Based Information System*. University of Twente Netherland.
- Arikunto, S. 2006. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Convelo, G. Cevilla, dkk. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*, Jakarta : Universitas Indonesia.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi Keempat, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Dukuzemariye Tharcile. 2015. Tesis: *A Comparative Study of General and Fixed Boundaries in Rwanda*, University of Liege : Belgium.
- Enemark, Stig. Dkk. 2014 *Fit and Purpose Land Administration*. London : FIG Publication.
- Gusti Nyoman Guntur, I. 2014. *Modul Pendaftaran Tanah I-IX*. Yogyakarta : STPN-Press.
- Harsono, Boedi.1994. *Hukum Agraria Nasional*, cetakan ke-5.Jakarta: Djambatan,
- Harsono, Boedi.1999. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet. Ke-8, , Jakarta : Djambatan.
- Isnur , Eko Yulian. 2009. *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta : Pustaka Yusticia.
- Kusmiarto. 2002. Skripsi: *Kajian Penggunaan Foto Format Digital untuk Pembuatan Gambar Ukur (Daerah Datar dan Terbuka)*, Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Lexy J. Moleong. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi, Cet. XXII. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Mardalis. 1999. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Maria W. Sumardjono. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak, Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta : PT. Kompas Media Nusantara.
- North, Douglas. 1993. "Institutions and Credible Commitment." *Journal of Institutional and Theoretical Economics* 145: 11-23
- Nugroho, Aristiono. 2012. *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta : STPN PRESS.

- Rizal, Khairul. 2007. *Mencari Cara Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Buletin LMPDP PIU-Bappenas.
- Rowton. S. Simpson. 1981. *Land Law and Registration*, Cambridge University of London, diterjemahkan oleh Departemen Dalam Negeri.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta : Prenada Media Group.
- Shofiyanti, Rizamus. 2011. *Teknologi Pesawat Tanpa Awak Untuk Pemetaan Dan Pemantauan Tanaman Dan Lahan Pertanian*, (Jakarta: Buletin Informatika Pertanian, Badan-Litbang Pertanian volume 10 cetakan ke 2.
- Soeratno. 1995. *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta : UUP AMP YKPN.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Manajemen*, Bandung : Alfabeta.
- Susilo Utomo. 2016. Skripsi : *Ketelitian Luas Bidang Tanah Hasil Pemrosesan Foto Udara Format Kecil Menggunakan Teknologi Wahana Udara Tanpa Awak*, Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Gajah Mada Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019

Peraturan Presiden No 17 Tahun 2015 Tentang Kemetrian Agraria dan Tata Ruang/BPN

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

Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Website

<http://www.boundary-problems.co.uk> diakses pada tanggal 15 Februari 2017 pukul 21.55 WIB, Jon Maynard, *Understanding General Boundary*.

<http://www.fao.org/docrep/005/X2038E/x2038e08.htm> pada tanggal 20 Februari 2017, pukul 20.40 WIB. International Federation of Surveior.1991.*Boundary definition*.