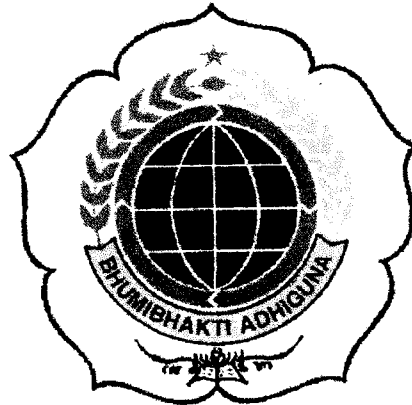


**EVALUASI PELAKSANAAN PENGIKATAN BIDANG-BIDANG TANAH DI
LOKASI YANG BELUM TERSEDIA TITIK DASAR TEKNIK NASIONAL PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan
Sarjana Sains Terapan



oleh:

SUTIKNO

NIM : 02111935

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Kebutuhan akan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah menuntut pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan pengukuran bidang-bidang tanah. Pengukuran tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian mengenai obyek pendaftaran tanah (bidang-bidang tanah) yaitu kepastian mengenai letak, batas dan luas. Kepastian letak bidang-bidang tanah sebagai salah satu syarat untuk memberikan jaminan kepastian hukum dapat terpenuhi apabila bidang-bidang tanah yang diukur diikatkan pada Titik Dasar Teknik (TDT) dan dipetakan. Keberadaan Titik Dasar Teknik menjadi sangat penting dalam kegiatan pengukuran, sementara distribusi Titik Dasar Teknik belum merata di seluruh wilayah yang ada. Pasal 29 PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa untuk daerah yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional dalam radius kurang dari 2 (dua) kilo meter maka pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik dapat diikatkan pada minimal 2 (dua) buah Titik Dasar Teknik Lokal. Berkaitan dengan hal tersebut maka perlu untuk dilaksanakan penelitian tentang Pelaksanaan Pengikatan Bidang-bidang Tanah di Lokasi Yang Belum Tersedia Titik Dasar Teknik Nasional Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul. Penelitian yang dilaksanakan ini bertujuan untuk menganalisa apakah pelaksanaan pengikatan bidang-bidang tanah pada lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional dapat memberikan kepastian letak bidang-bidang tanah, kemudian yang kedua mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam melaksanakan pengikatan bidang-bidang tanah pada lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Dari data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder diolah dan disusun dengan cara mengelompokkan data dari hasil penelitian berdasarkan pokok permasalahannya, kemudian dianalisis sehingga akan diperoleh gambaran dan kesimpulan yang jelas mengenai pelaksanaan pengikatan bidang-bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.

Berdasarkan hasil analisis data dari penelitian yang telah dilaksanakan maka dapat disimpulkan bahwa pengikatan bidang-bidang tanah yang telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul belum dapat memberikan kepastian letak terhadap bidang-bidang tanah karena belum diikatkan pada Titik Dasar Teknik sehingga belum mempunyai koordinat baik lokal maupun nasional. Hal ini disebabkan karena belum adanya pemasangan Titik Dasar Teknik yang merata di semua wilayah, sementara pemasangan Titik Dasar Teknik Lokal masih sulit untuk dilaksanakan karena berbagai kendala diantaranya biaya, sumberdaya manusia, dan sarana/prasarana pengukuran. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul mengadakan program-program sertifikasi tanah secara massal seperti PRODA, Sertifikasi Massal Swadaya (SMS) dan mengadakan pelatihan kepada para petugas ukur.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	5
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran	12
C. Anggapan Dasar.....	16
D. Batasan Operasional	16
BAB III. METODE PENELITIAN	25
A. Metode Penelitian.....	18
B. Lokasi Penelitian.....	19
C. Populasi dan Sampel.....	19
D. Jenis Data.....	19
E. Teknik Pengumpulan Data	20
F. Teknik Analisis Data	21
BAB IV. GAMBARAN DAERAH PENELITIAN.....	22

A. Gambaran Daerah Kabupaten Gunungkidul	22
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	25
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Distribusi Titik Dasar Teknik.....	34
B. Sumberdaya Manusia.....	35
C. Pengukuran dan Pemetaan.....	37
D. Pembahasan	40
BAB VI. PENUTUP	48
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum, pernyataan ini didasarkan pada kenyataan bahwa pemerintah Indonesia menganut sistem pemerintahan seperti yang dijelaskan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 yang dikenal dengan tujuh kunci pokok sistem pemerintahan negara yang salah satunya menyatakan bahwa :

“Indonesia ialah Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*)”
Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*).

Pernyataan ini mengandung arti bahwa negara (termasuk di dalamnya pemerintah dan lembaga-lembaga negara yang lain) dalam melaksanakan tindakan apapun harus dilandasi oleh hukum atau harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Hukum harus diterapkan dalam segala bidang termasuk dalam bidang pertanahan. Hukum yang berlaku dalam bidang pertanahan adalah Hukum Tanah Nasional, menurut Oloan Sitorus (2004 : 3) bahwa “dalam HTN, hukum yang berlaku terdiri atas : hukum tertulis (sebagaimana yang terutama tampak pada UUPA dan segala aturan pelaksanaannya) dan hukum tidak tertulis (yang terdiri atas hukum adat dan hukum kebiasaan)”.

Sependapat dengan hal tersebut Boedi Harsono menjelaskan:

“Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem” (Boedi Harsono, 1999 : 30).

Hukum tanah mengatur hak-hak penguasaan atas tanah baik sebagai lembaga hukum maupun sebagai hubungan hukum konkrit.

Adanya pertumbuhan serta perkembangan peradaban masyarakat menuntut adanya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak penguasaan atas tanah. Menurut Soeprapto Hadimoeljono (2003 : 4) menyatakan bahwa “dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan tenang dalam menguasai tanah dan akan merasa aman dalam mengusahakan tanah dan melakukan investasi guna memperoleh hasil yang optimal”.

Berpangkal dari hal tersebut di atas maka Hukum Tanah Nasional melalui hukum tertulisnya yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Soeprpto Hadimoeljono (2003 : 6) pendaftaran tanah itu dapat menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah dengan sepenuhnya, jika memenuhi 3 (tiga) syarat :

1. Peta-peta yang dibuat dalam rangka penyelenggaraan kadaster, selanjutnya disebut peta-peta kadaster/peta kadastral membuktikan batas-batas bidang tanah yang ditetapkan di dalamnya sebagai batas-batas yang syah menurut hukum.
2. Daftar-daftar umum yang diadakan dalam rangka pendaftaran hak membuktikan pemegang-pemegang hak yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang syah menurut hukum.
3. Setiap hak atas tanah dan peralihannya didaftar dalam daftar-daftar umum.

Agar peta-peta yang dibuat dapat membuktikan batas-batas bidang tanah yang syah menurut hukum yaitu Hukum Tanah Nasional, perlu dilakukan dua hal :

1. Batas-batas bidang tanah yang ditetapkan adalah batas yang sebenarnya yaitu yang ditetapkan atas persetujuan pemilik yang berbatasan (kontradiktur delimitasi);
2. Data dan peta kadastral dapat dipakai untuk merekonstruksi batas sebidang tanah di lapangan. Rekonstruksi batas bidang tanah dapat dilakukan bila :
 - a. Pengukuran harus diikatkan pada titik-titik ikat baik berupa Titik Dasar Teknik (TDT) maupun benda-benda tetap yang dapat berfungsi sebagai titik ikat.
 - b. Hasil ukuran harus dipetakan pada Peta Dasar Pendaftaran yang ada untuk lokasi yang bersangkutan.
 - c. Gambar-gambar Ukur yang merupakan data hasil pengukuran di lapangan tersimpan dengan baik di kantor.

Pengikatan ke Titik Dasar Teknik serta pemetaan ke dalam Peta Dasar Pendaftaran terhadap bidang-bidang tanah hasil pengukuran bertujuan untuk mendapatkan kepastian letak dari bidang-bidang tanah tersebut agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul sebagai pelaksana kegiatan pendaftaran tanah di tingkat Kabupaten seharusnya melaksanakan pendaftaran tanah sesuai aturan yang berlaku yaitu PP No. 24 Tahun 1997. Distribusi Titik Dasar Teknik sebagai sarana pendukung kegiatan pengukuran dan pemetaan di

wilayah Kabupaten Gunungkidul belum merata, hal ini terbukti baru ada 2 (dua) Kecamatan yang terdapat titik Dasar Teknik Nasional orde 4 yaitu kecamatan Wonosari sebanyak 968 buah dan Kecamatan Playen sebanyak 843 buah, sementara di ke enam belas kecamatan lainnya belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional. Kemudian bagaimanakah kepastian letak dari bidang-bidang tanah terdaftar yang belum diikatkan pada Titik Dasar Teknik Nasional karena belum tersedia? Sehubungan dengan hal-hal di atas maka menurut penulis perlu untuk diadakan penelitian dengan judul:

“EVALUASI PELAKSANAAN PENGIKATAN BIDANG-BIDANG TANAH DI LOKASI YANG BELUM TERSEDIA TITIK DASAR TEKNIK NASIONAL PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL”.

B. Permasalahan

Idealnya seluruh bidang-bidang tanah yang sudah dilakukan pengukuran diikatkan pada Titik Dasar Teknik yang sudah mempunyai koordinat Nasional yang disebut Titik Dasar Teknik Nasional agar bidang-bidang tanah tersebut dapat ditentukan letak atau posisinya secara pasti dalam sistem koordinat nasional. Kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa distribusi Titik Dasar Teknik Nasional belum merata diseluruh wilayah Republik Indonesia, masih banyak daerah-daerah yang belum terdapat Titik Dasar

Teknik Nasional. Hal tersebut yang sering menjadi kendala dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah khususnya dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik. Berdasarkan kenyataan tersebut dikaitkan dengan uraian pada sub bab sebelumnya maka dapat diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pengikatan bidang-bidang tanah yang telah dilaksanakan di lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional dapat memberikan kepastian letak bidang-bidang tanah?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam melaksanakan pengikatan bidang-bidang tanah di lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional?

C. Pembatasan Masalah

Permasalahan pengikatan bidang tanah dalam penelitian ini dibatasi pada

1. Data pengikatan bidang-bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik di lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional di Kecamatan Ngawen.
2. Data pengikatan bidang-bidang tanah di lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional antara tahun 2004-2005.

D. Tujuan Penelitian

Didasarkan pada rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menganalisa apakah pelaksanaan pengikatan bidang-bidang tanah di lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional dapat memberikan kepastian letak bidang-bidang tanah.
2. Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam melaksanakan pengikatan bidang-bidang tanah di lokasi yang belum tersedia Titik Dasar Teknik Nasional.

E. Kegunaan Penelitian

Ada 2 (dua) macam kegunaan dari penelitian ini yaitu kegunaan akademis (pengembangan kajian pertanahan) dan kegunaan praktis (pembangunan pertanahan):

1. Kegunaan dari segi praktis, dapat menjadi sebuah masukan bagi kegiatan pengukuran dan pemetaan khususnya dalam hal pengikatan bidang-bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum.
2. Kegunaan dari segi akademis, dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan wawasan dibidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian yang telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten gunungkidul serta analisis data yang telah diuraikan maka diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengikatan bidang-bidang tanah pada lokasi yang belum tersedia titik dasar teknik dilaksanakan dengan mengikatkan bidang-bidang tanah pada detail situasi atau titik tetap seperti tugu, jembatan, perempatan jalan, pojok bangunan dan lain sebagainya yang tidak mempunyai koordinat, sehingga belum bisa memberikan kepastian letak terhadap bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
2. Pemanfaatan Titik Dasar Teknik Lokal sebagai titik ikat dalam kegiatan pengukuran menghadapi beberapa kendala diantaranya masalah biaya pemasangan tugu Titik Dasar Teknik, sumberdaya manusia, keterbatasan sarana pengukuran dan kendala teknis di lapangan.

B. Saran

Agar pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian letak sehingga dapat memberikan kepastian hukum terutama untuk daerah-daerah yang belum tersedia titik dasar teknik nasional maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Perlu diadakan pemasangan titik dasar teknik nasional pada lokasi yang belum tersedia titik dasar teknik nasional.
2. Perlu diadakan pelatihan terhadap para petugas ukur terutama dalam hal fungsi dan arti penting titik dasar teknik sebagai titik ikat, serta pemahaman yang benar tentang pengukuran dan pemetaan yang mengutamakan kepastian letak, bentuk, luas suatu bidang tanah.
3. Perlu pengawasan bagi petugas ukur dalam melaksanakan pengukuran, untuk itu kiranya bisa dibuatkan suatu sanksi jika tidak dilakukan pengukuran sesuai peraturan perundang-undangan dalam rangka memberikan jaminan kepastian letak, batas dan luas terhadap suatu bidang tanah.
4. Penambahan sarana pengukuran dan pemetaan seperti Total Station, Theodolit, pita ukur, rambu ukur, computer dan lain sebagainya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- Aryanti, (2003), Pemanfaatan Titik Dasar Teknik sebagai Titik Ikat dalam Pengukuran Bidang-Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, *skripsi* Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, tidak diterbitkan.
- Hadimoeljono, Soeprpto (2003), Jaminan Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Bahan Kuliah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, tidak diterbitkan.
- Harsono, Boedi (1999), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan.
- Martanto, Rachmat (2003) Metodologi Penelitian Pertanahan, Bahan Kuliah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, tidak diterbitkan.
- Nuraini Aisiyah, (2002), Studi tentang Pemanfaatan Titik Dasar Teknik dalam Pengukuran Bidang-Bidang Tanah di Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen, *skripsi* Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, tidak diterbitkan.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta, tidak dipublikasikan.
- Sitorus, Oloan (2003) Cara Penyelesaian Karya Ilmiah Dibidang Hukum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

PERATURAN-PERATURAN :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.