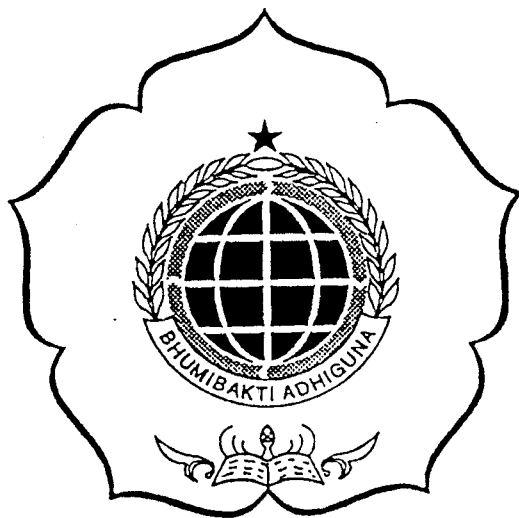


**STUDI KASUS TENTANG JENIS-JENIS KESALAHAN PADA  
SERTIPIKAT HASIL PROYEK ADMINISTRASI PERTANAHAN  
DI KOTA BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

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



**Disusun oleh :**

**TARMA WIJAYA**

**NIM : 9651119**

## INTISARI

Sertipikat hak atas tanah hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung pada kenyataannya masih terdapat kesalahan-kesalahan, terutama pada aspek fisik yaitu pengukuran dan pemetaan oleh juru ukur swasta. Kesalahan-kesalahan pada sertipikat tersebut terbukti dengan adanya laporan dan pengaduan dari masyarakat kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Masyarakat pemegang sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan menyatakan bahwa sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan tidak sesuai dengan data-data bidang tanah yang dimilikinya. Berdasarkan uraian diatas, maka penyusun merasa tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan judul " Studi Kasus Tentang Jenis-Jenis Kesalahan Pada Sertipikat Hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung Provinsi Jawa Barat". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui jenis-jenis kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung dan untuk mengetahui sejauhmana upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam mengatasi kesalahan-kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan.

Dalam penelitian ini penyusun meneliti secara deskriptif dengan menggunakan jenis penelitan kasus. Obyek penelitiannya adalah kesalahan-kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung, sedangkan jenis datanya menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan datanya adalah menggunakan studi kepustakaan, dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis datanya menggunakan analisis deskriptif, sedangkan teknik pengolahan data yang digunakan oleh penyusun dalam tulisan ini adalah uraian atau kalimat dan tabel.

Berdasarkan hasil analisis data menunjukkan bahwa jenis-jenis kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan adalah kesalahan penunjukkan batas bidang tanah sebanyak 36 kesalahan atau 26,67%, kesalahan pengukuran bidang tanah sebanyak 11 kesalahan atau 8,15%, kesalahan penggambaran bidang tanah sebanyak 36 kesalahan atau 26,67% dan kesalahan penghitungan luas bidang tanah sebanyak 52 kesalahan atau 38,52% dari jumlah kesalahan seluruhnya. Upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah dengan melakukan pengecekan terhadap batas

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	7
1. Perumusan Masalah .....	8
2. Pembatasan Masalah .....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
1. Tujuan Penelitian .....	9
2. Kegunaan Penelitian .....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	10
A. Tinjauan Pustaka .....	10
B. Kerangka Pemikiran .....	23
C. Pertanyaan Penelitian .....	28
D. Batasan Operasional .....	28
BAB III. METODE PENELITIAN .....	30
A. Lokasi Penelitian .....	30
B. Objek Penelitian .....	31
C. Jenis Data dan Sumber Data .....	31
1. Jenis Data .....	31
2. Sumber Data .....	32
D. Teknik Pengumpulan Data .....	33

BAB	IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	36
	1. Letak Geografis .....	36
	2. Luas Wilayah .....	36
	3. Penggunaan Tanah .....	38
	4. Keadaan Sosial Ekonomi .....	39
	a. Kependudukan .....	39
	b. Mata Pencaharian Penduduk .....	41
	5. Jumlah Sertipikat .....	43
BAB	V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA .....	46
	A. Penyajian Data .....	46
	1. Pelaksanaan pengukuran sistematis pada Proyek Administrasi Pertanahan .....	46
	2. Kategori kesalahan pada Sertipikat Hasil proyek Administrasi Pertanahan..	49
	3. Jenis-jenis kesalahan pada Sertipikat Hasil Proyek Administrasi Pertanahan .	53
	B. Analisis Data .....	58
	1. Kategori kesalahan pada Sertipikat Hasil Proyek Administrasi Pertanahan .....	58
	2. Jenis-jenis Pada Sertipikat Hasil Proyek Administrasi Pertanahan .....	60
	3. Langkah-langkah Kantor Pertanahan da- lam mengatasi masalah.....	64
BAB	VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	69
	A. Kesimpulan .....	69
	B. Saran .....	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pembangunan yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila di dalam wadah negara kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat. Upaya untuk mencapai kearah tersebut dilakukan dengan pembangunan di berbagai bidang kehidupan.

Bidang pertanahan sebagai bagian dari subsistem pembangunan nasional yang keberadaannya sebagai sarana untuk mewujudkan sasaran pembangunan mempunyai peran yang sangat besar, hal ini disebabkan pembangunan bidang pertanahan menyangkut berbagai aspek antara lain ekonomi, sosial, politik, budaya bahkan pertahanan dan keamanan. Berdasarkan kondisi tersebut maka pembangunan bidang pertanahan perlu penanganan yang cermat dengan memperhatikan beberapa aspek di atas.

Memasuki era Pembangunan Jangka Panjang Tahap Kedua (PJPT II), pembangunan bidang pertanahan diarahkan

permintaan pelayanan pertanahan dirasakan semakin meningkat mengingat tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan modal untuk berlangsungnya kehidupan. Kondisi tersebut mendorong pemerintah untuk menempatkan pembangunan bidang pertanahan dalam posisi yang strategis.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang diberi wewenang untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, berusaha secara terus menerus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat antara lain dengan peningkatan pelayanan dalam pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada hakekatnya merupakan tugas pemerintah, seperti tertera pada pasal 19 ayat 1 UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh pemerintah.

"Pada kenyataannya sampai tahun 1998 baru sekitar 20.000.000 bidang tanah yang telah bersertipikat dari 55.000.000 bidang di seluruh Indonesia bahkan dalam akhir Pembangunan Jangka Panjang Tahap ke II (tahun 2018) bidang-bidang tanah tersebut akan bertambah menjadi sekitar 75.000.000 bidang karena terjadi pemisahan maupun pewarisan" (Hasan Basri Durin, 1998:4).

Banyaknya bidang-bidang tanah yang belum terdaftar

adanya persepsi masyarakat yang menganggap bahwa untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diperlukan biaya yang besar, waktu yang lama, dan prosedur yang berbelit-belit. Tanah-tanah yang belum terdaftar inilah pada umumnya yang merupakan penyebab utama timbulnya sengketa atau masalah pertanahan. Upaya untuk mengatasi keadaan tersebut, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang menangani bidang pertanahan telah membuat langkah-langkah kebijaksanaan baru diantaranya dengan deregulasi dan penyempurnaan peraturan-peraturan dibidang pertanahan. Penyempurnaan peraturan-peraturan itu diantaranya dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan sebagai peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu sistim pendaftaran tanah yang dikembangkan adalah sistim pendaftaran tanah sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan. Proyek Administrasi Pertanahan merupakan terobosan dari pelaksanaan pendaftaran tanah dengan memberikan pelayanan yang cepat, murah dan mudah bagi

administrasi pertanahan serta merupakan komitmen keberpihakan pemerintah kepada masyarakat kecil.

"Proyek Administrasi Pertanahan mempunyai komitmen yang sangat berarti bagi pemerintah Republik Indonesia. Pelaksanaan program pendaftaran sistematis yang begitu besar itu akan mempunyai dampak yang besar pula terhadap Badan Pertanahan Nasional baik sekarang maupun dimasa datang. Proyek Administrasi Pertanahan adalah program besar dan akan besar setiap tahunnya" (Chris Grant, 1997:2).

Jumlah target dan jumlah tim adjudikasi Proyek Administrasi Pertanahan yang direncanakan untuk lima tahun tahap pertama dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini:

**Tabel 1**  
**Jumlah Target dan Jumlah Tim adjudikasi Tiap Tahun**  
**Pada Lima Tahun Tahap Pertama**

Tahun	Jumlah (bidang)	Jumlah Tim Adjudikasi (tim)
1994/1995	2.500	1
1995/1996	5.000	2
1996/1997	210.000	42
1997/1998	400.000	80
1998/1999	610.000	122

Sumber data : Kusnani, Pendidikan dan Latihan Pada PAF, Loka Karya Proyek Uji Coba Karawang, 1996.

Berdasarkan tabel 1 diatas dapat dilihat perlunya dibentuk tim adjudikasi dalam jumlah besar yang memerlukan staff Badan Pertanahan Nasional dalam jumlah yang besar



"Berdasarkan data tahun 1996, jumlah seluruh pegawai dilingkungan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional sebanyak 25.676 orang, sedangkan untuk mendukung pelayanan kepada masyarakat dibutuhkan pegawai sejumlah 45.270 orang" (Wido, 1997:8).

Berdasarkan keadaan diatas, untuk mengatasi keterbatasan tenaga khususnya tenaga juru ukur dalam proses sertipikasi, Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional mengambil kebijaksanaan yang melibatkan pihak lain. Penjelasan pasal 12 ayat 2 UUPA, memberi kemungkinan diadakannya usaha bersama antar negara dan pihak lain dalam bidang agraria, yang dimaksud pihak lain itu ialah pemerintah daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan domestik kapital.

"Untuk memberikan pelayanan pertanahan yang dibutuhkan oleh kehidupan modern di era reformasi dan era globalisasi BPN telah mengambil sembilan kebijaksanaan makro pertanahan, salah satunya yaitu kebijaksanaan makro ke-9 adalah kemitraan pemerintah dan swasta" (Hasan Basri Durin, 1998:5).

Sejak tahun 1995 dengan di keluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis telah dilibatkan pihak swasta dalam

Keterlibatan pihak swasta tersebut telah di pertegas lagi dalam pasal 45 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997. Ketentuan mengenai persyaratan pihak swasta yang dapat ditugaskan melakukan pengukuran dan pemetaan kadastral telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 1998 tentang Surveyor Berlisensi.

Keterlibatan juru ukur swasta secara hukum dibenarkan dengan adanya pasal 45 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997, tetapi diperlukan perhatian lebih mengingat kegiatan yang dilakukan mereka dalam proyek tersebut adalah pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang merupakan kegiatan pengukuran dan pemetaan untuk pertama kali.

Kota Bandung merupakan salah satu daerah yang ditetapkan sebagai lokasi kegiatan Proyek Administrasi Pertanahan yang telah selesai dilaksanakan, terbukti dengan diterbitkannya dan diserahkannya sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat sesuai dengan target dan jumlah

tanah yang di daftarkan. Proyek Administrasi

yuridis maupun fisiknya, hal ini terbukti dengan adanya kesalahan-kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan. Kesalahan-kesalahan tersebut diatas didasarkan pada laporan dan pengaduan dari masyarakat pemegang hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung yang menyatakan bahwa sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan tidak sesuai dengan data-data bidang tanah yang dimilikinya. Berdasarkan uraian diatas maka penyusun merasa tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan judul:

**STUDI KASUS TENTANG JENIS-JENIS KESALAHAN PADA SERTIPIKAT HASIL PROYEK ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT.**

**B. Permasalahan**

Kota Bandung merupakan salah satu daerah yang ditetapkan sebagai lokasi kegiatan Proyek Administrasi Pertanahan yang dalam pelaksanaannya melibatkan pihak swasta (Juru Ukur Swasta) sebagai satuan tugasnya (satgas fisik) untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung yang melibatkan pihak swasta belum

sendiri, hal ini terbukti dengan masih adanya kesalahan-kesalahan yang didasarkan pada laporan dan pengaduan masyarakat pemegang sertipikat hak atas tanah hasil Proyek Administrasi Pertanahan yaitu sebanyak 78 buah sertipikat dari keseluruhan sertipikat yang dihasilkan.

### *1. Perumusan Masalah*

Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung yang melibatkan pihak swasta dalam pengukuran dan pemetaannya telah selesai dilaksanakan sesuai dengan target dan jumlah bidang yang didaftarkan. Adapun mengenai pihak swasta yang melaksanakan pengukuran dan pemetaannya didukung oleh pelaksana(personil), alat dan mekanisme kerja yang telah sesuai dengan spesifikasi teknis yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, tetapi pada kenyataannya hasil pengukuran dan pemetaan yang dilaksanakan oleh juru ukur swasta tersebut masih terdapat kesalahan-kesalahan.

### *2. Pembatasan masalah*

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka

ini dibatasi pada:

pemetaan yang dilaksanakan oleh pihak swasta yang dimulai dari tahun 1996 sampai dengan tahun 1999.

- b. Kesalahan-kesalahan pada Sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung.

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### *1. Tujuan Penelitian*

1. Untuk mengetahui jenis-jenis kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung Provinsi Jawa Barat.
2. Untuk mengetahui langkah-langkah yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam upaya menyelesaikan kesalahan-kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan.

#### *2. Kegunaan Penelitian*

1. Untuk menambah pengetahuan dan meningkatkan pemahaman dalam bidang pertanahan, khususnya pendaftaran tanah.
2. Bahan kajian, informasi dan masukan bagi Proyek Administrasi Pertanahan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam peningkatan pelaksanaan kegiatannya

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis diatas, penyusun dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Jenis-jenis kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung meliputi: Kesalahan penunjukan batas bidang tanah, kesalahan pengukuran batas bidang tanah, kesalahan penggambaran bidang tanah, kesalahan perhitungan luas bidang tanah. Tingkatan jenis-jenis kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan yang 'paling' tinggi adalah kesalahan penghitungan luas bidang tanah yaitu sebanyak 52 kesalahan atau 38,52% dari jumlah kesalahan seluruhnya, sedangkan tingkat kesalahan paling sedikit terletak pada kesalahan pengukuran batas bidang tanah sebanyak 11 kesalahan atau 8,15% dari jumlah seluruh kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan.

2. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam mengatasi kesalahan-kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan yaitu:

- a. Melakukan pengecekan batas-batas bidang tanah dilapangan dan menetapkan kembali batas bidang tanah sebenarnya yang ditunjukkan oleh pemilik yang bersangkutan untuk kesalahan pada penunjukkan batas bidang tanah.
- b. Melaksanakan pengukuran ulang batas-batas bidang tanah untuk kesalahan pada pengukuran batas bidang tanah.
- c. Melakukan pengecekan data hasil ukuran dan hasil penghitungannya, selanjutnya dilakukan penggambaran ulang untuk mendapatkan bentuk gambar yang sebenarnya.
- d. Melakukan pengecekan data hasil ukuran, kemudian melakukan penghitungan ulang untuk mendapatkan hasil penghitungan luas yang benar.

## B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data-data yang didapat mengenai kesalahan pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Bandung, penyusun ingin menyumbangkan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan Proyek

Administrasi Pertanahan dalam hal ini satgas fisik,

- bidang tanah perlu lebih ditingkatkan kemampuan penguasaan teknik pengukuran maupun pemahaman mengenai fungsi dari data yuridis, karena didapat keberatan-keberatan dan pengaduan dari masyarakat pemegang sertipikat hak atas tanah hasil Proyek Administrasi Pertanahan.
2. Tim supervisi agar difungsikan pada pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan.
  3. Kantor Pertanahan sebaiknya membuat satu tim khusus untuk menangani kesalahan-kesalahan yang timbul pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan dan menetapkan prosedur penyelesaian mengenai pengukuran ulang terhadap sertipikat proyek Administrasi Pertanahan yang mengalami kesalahan terpisah dengan prosedur permohonan pengukuran rutin.
  4. Bagi Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini MSUK/Pimpinan Bagian Proyek Administrasi Pertanahan untuk mengeluarkan kebijaksanaan atau peraturan mengenai upaya perbaikan/penyelesaian terhadap kesalahan yang timbul pada sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan, agar tiap Kantor Pertanahan seragam dalam melakukan upaya perbaikan-perbaikan



## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1996), Pedoman kerja Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis, Proyek Administrasi Pertanahan, Jakarta, Badan Pertanahan Nasional.
- Arikunto, Suharsimi (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- Brotosoelarno, Sularman (1997), "Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP.No.24 Tahun 1997", Seminar Nasional Kebijaksanaan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak yang terkait, Yogyakarta, 13 September 1997.
- Chris Grant (1997), "FAF Terbesar di Dunia", Buletin PAP, No.1/Tahun III-April 1997/1998.
- Hasan Basri Durin (1998), "Kebijaksanaan Pertanahan serta Indikator Kinerja dan Langkah Awal Reformasi Bidang Pertanahan", Seminar Nasional Reformasi Pertanahan Menuju Sistem Pertanahan Nasional yang Terpadu, Efektif dan Efisien, Yogyakarta, 15 Oktober 1998.
- Hadi Mulyono, Suprpto (1998), "Keterbukaan Kebijakan dalam Bidang Pertanahan", Seminar Nasional Reformasi Pertanahan Menuju Sistem Pertanahan Nasional yang Terpadu, Efektif dan Efisien, Yogyakarta 15 Oktober 1998.
- Harsono, Budi (1996), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan.

- Kusnani (1996), Pendidikan dan Latihan Pada Proyek Administrasi Pertanahan (Khususnya untuk tim Ajudikasi), Jakarta, Lokakarya Proyek Uji Coba Karawang.
- Nazir, Moh (1988), Metode Penelitian, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, AP (1990), Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung, Mandar Maju.
- Prijono (1992), Tata Laksana Proyek, Yogyakarta, Andi Offset
- Rizal Anshari (1997), "Lokakarya Pendaftaran Sistematis", Buletin PAP, No.4/Tahun III- Juli 1997/1998.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi (1989), Metode Penelitian Survey, Jakarta, LP3ES.
- Wido (1997), "Proyeksi Kebutuhan Tenaga Pertanahan Kualitas maupun Kuantitas dalam Upaya Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan", Seminar Nasional Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan, Yogyakarta, 26 Pebruari 1997.