

**PELAKSANAAN REVISI PETA PENDAFTARAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN
UNTUK PENGEMBANGAN
PELAKSANAAN REVISI PETA PENDAFTARAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG UTARA**

Skripsi
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

IDA AGUS PRIANDANA
NIM : 03122040 / P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2007**

ABSTRACT

Activities of land register consisting of measurement, mapping and land bookkeeping; registering of rights on lands and those right transfers; and giving of letters of right proof signs. The effective time of the Governmental Rule No. 10/1961 on activities of land register were done based on coordinates of village by village and for tract of lands that those areas are not mapped yet then those tract of lands can be given temporary certificates. The Governmental Rule No. 24/1997 and PMNA/KBPN No. 3/1997 explained that the system of measurement and register still uses a local coordinate system must transform into a register map in a national coordinate system. Changes of those provisions must follow with jobs of revision on the register map from the local coordinate system into the national coordinate system.

A kind of methods used in the study was a descriptive investigation method using a qualitative approach. Techniques of data collecting used were interviews and documentation study. Data obtained in the study were in the forms of (1) Primary data, got through interviews about implementations of map revisions in the Office of Land Affairs at Klaten Regency and interviews about a plan of map revision development in the Office of Land Affairs at North Lampung Regency, (2) Secondary data in the forms of basic maps used as materials of map revision activities, measuring letter and measuring pictures. Data analyses were done by describing results of interviews. Based upon analyses results as a whole then it was made a matrix table on implementation of map revision in the Office of Land Affairs at Klaten regency or implementation of map revisions in the Office of Land Affairs at the North Lampung Regency and Policies that will be taken by the Office of Land Affairs of the North Lampung Regency if the model of map revision in the Office of Land Affairs at Klaten Regency applied in the development of map revision in the Office of Land Affairs at the North Lampung Regency.

Results of the study depicted that the implementation of map revision in the Office of Land Affairs at Klaten Regency were supported by appropriate computer technologies, from scanning process, digitalization, updating, standardization to printing by using plotter, while the implementation of map revision in the Office of Land Offices at the North Lampung Regency still uses manual drawing tools. The Head of the Office of Land Affairs at the North Lampung Regency agreed and supported the implementation of map revision model in the Office of Land Affairs at Klaten Regency for development of map revision implementation in the Office of Land Affairs at the North Lampung regency.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Permasalahan	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
1. Tujuan Undang-undang Pokok Agraria	9
2. Pendaftaran Tanah	10

3. Peta Dasar Pendaftaran dan Peta Pendaftaran.....	11
4. Sistem Pemetaan Nasional.....	12
5. Transformasi Koordinat Nasional	13
6. Revisi Peta Pendaftaran	14
B. Kerangka Pemikiran	15
C. Anggapan Dasar.....	19
BAB III. METODE PENELITIAN	20
A. Model Pendekatan Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian	21
C. Teknik Pengumpulan Data.....	22
D. Jenis Data.....	22
E. Analisis Data.....	23
BAB IV. GAMBARAN WILAYAH PENELITIAN	25
A. Kabupaten Klaten	25
1. Keadaan Wilayah	25
2. Keadaan Kantor Pertanahan	26
B. Kabupaten Lampung Utara.....	31
1. Keadaan Wilayah	31
2. Keadaan Kantor Pertanahan	32

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Pelaksanaan Revisi Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.....	37
B. Pelaksanaan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara.....	48
C. Rencana Pengembangan Pelaksanaan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara dengan Dasar Pelaksanaan Revisi Peta Pendaftaran yang Dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten	54
D. Matriks Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	57
 BAB VI. PENUTUP	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64
 DAFTAR PUSTAKA	66
 LAMPIRAN	
 RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Peraturan Presiden nomor 10 Tahun 2006 tentang kedudukan dan tugas Badan Pertanahan Nasional, memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan tugas pemerintah bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Salah satu bentuk pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional di bidang pertanahan adalah menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai subyek hak yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak; obyek hak yaitu mengenai letak, luas, bentuk serta batas suatu bidang tanah; dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Jaminan kepastian hukum mengenai obyek hak berkaitan erat dengan masalah luas bidang tanah, letak bidang tanah, batas bidang tanah dan bentuk bidang tanah. Data tentang luas, letak, batas dan bentuk bidang tanah tersebut diperoleh dari hasil pengukuran bidang tanah yang kemudian dituangkan dalam satu dokumen yang disebut gambar ukur.

Hasil dari pengukuran bidang-bidang tanah tersebut kemudian diplotkan ke dalam peta dasar pendaftaran ataupun peta pendaftaran, selanjutnya dibuat gambar situasi atau surat ukurnya. Untuk keperluan pengumuman, hasil pengukuran dipetakan ke dalam peta bidang tanah disertai dengan hasil Risalah Penelitian Data Yuridis oleh Panitia A. Setelah diumumkan dan tidak ada sanggahan dari masyarakat, bidang tanah tersebut dapat diterbitkan sertifikatnya.

Kenyataan yang ada dilapangan, masih banyak bidang tanah yang diukur dan didaftar tetapi belum dipetakan ke dalam peta pendaftaran. Sebagaimana ketentuan pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP No. 10/1961), bahwa dalam hal pemberian hak atas bidang tanah yang belum dapat dibuatkan surat ukurnya karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah tersebut belum dibuat, maka kepada yang memperoleh hak itu diberikan sertifikat sementara. Sertifikat sementara ini sebagaimana dijelaskan dalam pasal 17 ayat (1) PP No. 10/1961 yaitu sertifikat tanpa surat ukur, namun mempunyai fungsi sebagai sertifikat. Sebagian besar dari bidang-bidang tanah terdaftar tersebut belum dipetakan. Dampak dari belum dipetakannya bidang-bidang tanah yang terdaftar tersebut rawan sebagai penyebab timbulnya konflik pada masa mendatang, misalnya sertifikat ganda, terjadi tumpang tindih letak, penguasaan dan kepemilikan tanah serta tumpang tindih hak-hak atas tanahnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia yang menyempurnakan PP No. 10/1961, telah berpengaruh terhadap penatausahaan pendaftaran tanah dan sistem pemetaannya. Dalam PP No. 10/1961 pasal 4 menjelaskan bahwa sistem pengukuran dan pemetaan dilaksanakan berdasarkan koordinat desa perdesa sedangkan dalam PP No. 24/1997 pasal 20 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/Ka. BPN No. 3/1997) pasal 13 ayat (3) menjelaskan bahwa sistem pemetaan berdasarkan koordinat nasional. Adanya perubahan sistem pemetaan tersebut harus diikuti dengan pekerjaan revisi peta pendaftaran dari sistem koordinat lokal ke dalam sistem koordinat Transverse Mercator 3° (TM-3°).

Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten termasuk salah satu kantor yang sedang melaksanakan kegiatan revisi peta pendaftaran. Pelaksanaan kegiatan revisi peta pendaftaran ini dilaksanakan karena masih banyak bidang-bidang tanah yg didaftar pada saat berlakunya PP No. 10/1961 masih belum dipetakan dalam peta pendaftaran sesuai ketentuan PMNA/Ka. BPN No. 3/1997.

Berbeda dengan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara sampai saat ini pelaksanaan pemetaannya belum sepenuhnya menggunakan peta pendaftaran dengan sistem koordinat nasional. Peta-peta yang dipakai

kebanyakan masih menggunakan peta lama dengan koordinat lokal, misalnya peta proyek operasi pertanahan (prona), peta transmigrasi, peta redistribusi tanah pertanian, peta pencetakan sawah dan sebagainya. Dalam satu wilayah desa bisa terdapat lebih dari satu macam peta, sehingga dalam kegiatan pelayanan pertanahan sering menimbulkan permasalahan dalam hal pemetaannya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, peneliti bermaksud ikut memberikan usulan tentang perbaikan sistem pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara dengan terlebih dahulu mengadakan penelitian dan mempelajari sistem pemetaan serta pelaksanaan revisi peta pendaftaran yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, dengan judul **"STUDI PELAKSANAAN REVISI PETA PENDAFTARAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN UNTUK PENGEMBANGAN PELAKSANAAN REVISI PETA PENDAFTARAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG UTARA"**.

B. Perumusan Masalah

Sebelum berlakunya PP No. 24/1997, kegiatan pendaftaran tanah banyak yang tidak diikuti dengan kegiatan pemetaan ke dalam peta pendaftaran, sehingga sebagian besar dari bidang-bidang tanah terdaftar tersebut belum dipetakan. Dampak dari tidak dipetakkannya bidang-bidang tanah yang terdaftar tersebut banyak menimbulkan

berbagai konflik yang terjadi saat ini, misalnya terjadi tumpang tindih letak, penguasaan dan pemilikan tanah serta tumpang tindih hak-hak atas tanahnya.

PMNA/Ka. BPN No. 3/1997 pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan bahwa:

- (1) Untuk bidang-bidang tanah yang telah terdaftar sebelum berlakunya peraturan ini dan belum dibuatkan peta pendaftarannya, maka dibuatkan peta pendaftaran.
- (2) Apabila dikemudian hari dilaksanakan pengukuran titik dasar teknik dalam sistem koordinat nasional, maka peta pendaftaran yang masih menggunakan sistem koordinat lokal harus ditransformasikan ke dalam peta pendaftaran dalam sistem koordinat nasional.

Usaha untuk mendukung perbaikan pemetaan di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara melalui kegiatan revisi peta pendaftaran tidak mudah dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan. Hal ini terjadi karena banyak faktor yang harus dipenuhi dalam kegiatan pemetaan itu sendiri, seperti perlu dana yang besar untuk pelaksanaan pemetaan, permintaan akurasi dan presisi yang tinggi untuk kegiatan pengukuran dan pemetaan serta perlu adanya peralatan yang cukup memadai dalam mendukung pelaksanaan pemetaan. Selain itu, kesiapan sumber daya manusia sangat

diperlukan untuk memperlancar proses pelaksanaan pemetaan sebagaimana diharapkan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten merupakan salah satu kantor yang didukung dengan teknologi komputer yang memadai dan sedang melaksanakan kegiatan revisi peta pendaftaran secara berkesinambungan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan revisi peta pendaftaran yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten ?
2. Apakah pelaksanaan revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dapat diterapkan dalam pelaksanaan pengembangan revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara ?

C. Batasan Permasalahan

Lingkup pekerjaan revisi peta pendaftaran dalam penelitian ini adalah berpedoman pada ketentuan PMNA/Ka. BPN No. 3/1997 pasal 17 ayat (2), yaitu revisi peta pendaftaran tentang perubahan sistim koordinat dari koordinat lokal ke dalam sistem koordinat nasional.

Alasan pemilihan pelaksanaan revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten adalah karena Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten merupakan kantor percontohan dan pelaksanaan

revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten didukung dengan teknologi komputer dengan menggunakan *software AutoCad* yang secara spesifik dapat diterapkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan revisi peta pendaftaran yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan revisi peta pendaftaran yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dapat diterapkan dalam pelaksanaan pengembangan revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara dan kebijakan apa yang akan diambil, jika pelaksanaan revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten diterapkan dalam pengembangan pelaksanaan revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara.

E. Kegunaan Penelitian

1. Dari segi akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan dan wawasan terhadap lingkup studi pertanahan, khususnya menyangkut pelaksanaan Revisi peta pendaftaran.

2. Sebagai bahan masukan bagi kelanjutan pengembangan pelaksanaan Revisi peta pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara dalam upaya meningkatkan kegiatan pemetaan sesuai ketentuan PP No. 24/1997. Hal ini akan mendukung pemberian jaminan kepastian hukum atas obyek bidang tanah kepada masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data terhadap pelaksanaan revisi peta pendaftaran yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten serta rencana pengembangan pelaksanaan pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara dengan dasar pelaksanaan revisi peta pendaftaran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan revisi peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 dan ditindaklanjuti dengan surat keputusan dari kepala kantor pertanahan.
2. Pelaksanaan revisi peta pendaftaran yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara hanya diterapkan terhadap permohonan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadic, hal ini dilakukan untuk pemanfaatan pemetaan menuju peta sistem koordinat nasional TM3⁰.
3. Berdasarkan ketersediaan peralatan dan teknologi yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara maka penerapan Model Revisi peta pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten

Klaten dapat dilaksanakan dengan mengoptimalkan pemanfaatan sarana yang ada.

4. Kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Lampung Utara adalah menyetujui dan mendukung rencana pengembangan pelaksanaan pemetaan berdasarkan model kegiatan revisi peta pendaftaran yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, serta akan menindaklanjuti dengan mengeluarkan kebijakan yang diperlukan.

B. Saran

Pelaksanaan penerapan Model Revisi peta pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara harus memperhatikan hal-hal berikut:

1. Sebelum pelaksanaan pemetaan dilaksanakan perlu dipersiapkan personil, peralatan, dana dan arsip-arsip yang dibutuhkan dalam kegiatan pemetaan
2. Perlu diselenggarakan kursus dan pelatihan software AutoCAD yang intensif berkaitan dengan pelaksanaan pemetaan yang baik, karena software tersebut merupakan kunci pokok pelaksanaan kegiatan revisi peta pendaftaran.
3. Kantor pertanahan perlu menjalin kerjasama dengan instansi lain yang juga memanfaatkan peta dalam membuat peta dasar dan

menjalin komunikasi yang baik dengan pemerintah daerah setempat dalam pelaksanaan kegiatan pemetaan.

4. Guna memperlancar kegiatan pemetaan perlu adanya penambahan komputer dan prasarana penunjang yang berhubungan dengan pelaksanaan pemetaan seperti *scanner* dan *plotter*.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2002). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta, Jakarta.
- Prihandito, Aryono. (1989). Kartografi. Mitra Gama Widya, Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (1997). Petunjuk Penggunaan Proyeksi TM-3 Dalam Pengukuran dan Pemetaan Kadastral. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2000). Standar Peta Dasar Pendaftaran. Jakarta.
- Harsono, Budi. (1997). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Budi. (1999). Hukum Tanah Nasional Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- Moleong, Lexy J. (2000). Metode Penelitian Kualitatif. PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nawawi, Hadari. (1993). Metode Penelitian Bidang Sosial. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penelitian Proposal Penelitian dan Skripsi. Yogyakarta.
- Vera, Fitya A. (2005). Evaluasi Pelaksanaan Pemetaan Indeks Grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong Propinsi Bengkulu. Skripsi, Jurusan Perpetaan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Yahya, Junaidi. (2003). Pemetaan Indeks Grafis Menggunakan Perangkat Lunak AutoCAD. Skripsi, Jurusan Perpetaan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

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 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.