

**KAJIAN PELAKSANAAN PEMETAAN HASIL PENGUKURAN
BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURAKARTA**
(Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah
Di Kelurahan Kadipiro, Mojosongo dan Jebres)

Skripsi

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Perpetaan



oleh :

AGUSTINA YESSY CHRISTIANA

NIM. 9871316

INTISARI

Sesuai dengan PP. No. 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa setiap hasil pengukuran bidang tanah dipetakan di atas Peta Dasar Pendaftaran atau Peta Pendaftaran. Hal ini bertujuan untuk memberikan informasi mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dan kaitannya dengan bidang tanah lainnya dalam satu wilayah. Sehingga bidang tanah tersebut mempunyai kepastian hukum baik mengenai subyek maupun obyek hak atas tanah.

Diharapkan setiap Kantor Pertanahan selalu memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Pendaftaran Tanah. Namun demikian masih ada Kantor Pertanahan yang belum dapat memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Pendaftaran. Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang sudah memiliki Peta Pendaftaran yang lengkap belum tentu dapat memetakan hasil pengukuran bidang tanah. Sehingga penulis mengambil judul penelitian : “KAJIAN PELAKSANAAN PEMETAAN HASIL PENGUKURAN BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA” dengan rumusan masalah, apakah setiap hasil pengukuran bidang tanah telah dipetakan pada Peta Pendaftaran dan Faktor-faktor apa yang cenderung mempengaruhi pelaksanaan pemetaan hasil pengukuran bidang-bidang tanah pada Peta Pendaftaran?

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pekerjaan pemetaan bidang-bidang tanah yang telah diukur dan mengetahui faktor-faktor yang cenderung mempengaruhi pelaksanaan kegiatan pemetaan bidang tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif, dengan teknik analisis kuantitatif menggunakan grafik sensitivitas dan teknik analisis kualitatif, untuk menjawab permasalahan. Penulis menjadikan pekerjaan pengukuran dan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah selama kurun waktu bulan Januari tahun 2000 dan bulan Desember tahun 2001 sebagai populasi, dengan pengambilan sampel secara *purposial sampling*, yaitu pada Kelurahan Kadipiro Kecamatan Banjarsari, Kelurahan Mojosongo dan Kelurahan Jebres Kecamatan Jebres di Kota Surakarta.

Hasil kajian dari analisis data penelitian dapat menjawab permasalahan, berdasarkan analisis kuantitatif dengan grafik sensitivitas dan analisis kualitatif, bahwa setiap hasil pengukuran bidang tanah telah dipetakan pada Peta Pendaftaran, sebanyak 3314 bidang tanah atau 91,87% dari 3607 bidang tanah yang diukur. Faktor-faktor yang mempengaruhi kegiatan pemetaan tersebut dapat diurutkan berdasarkan tingkat besarnya pengaruh sebagai berikut: produktivitas petugas ukur, tingkat pendidikan dan pengalaman petugas ukur, peralatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ketersediaan Peta Pendaftaran, dana pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta jumlah permohonan pekerjaan pengukuran.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	6
C. Batasan Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Pemikiran	17
C. Hipotesis.....	20

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian.....	21
C. Populasi dan Sampel.....	21
D. Jenis dan Sumber Data	22
E. Teknik Pengumpulan Data	23
F. Teknik Pengolahan Data.....	23
G. Teknik Analisis Data.....	25

BAB. IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Keadaan Wilayah.....	28
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Surakarta	32
1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Surakarta.....	32
2. Kepegawaian.....	33
3. Gambaran Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.....	34
4. Prosedur Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah.....	35
5. Penyebaran Titik Dasar Teknik Nasional di Kota Surakarta.....	39

BAB. V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data	41
1. Permohonan Pekerjaan Pengukuran	41
2. Pengukuran Bidang-Bidang Tanah.....	43
3. Pemetaan Hasil Pengukuran	45

4. Dana Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah	47
5. Kondisi Sumber Daya Petugas Ukur.....	49
6. Jumlah Petugas Ukur dan Produktivitasnya.....	52
7. Sarana Prasarana	54
a. Peralatan Pengukuran dan Pemetaan.....	54
b. Kelengkapan PetaPendaftaran.....	55
B. Analisis Data	56
1. Kegiatan Pemetaan/Ploting Hasil Pengukuran Bidang Tanah.....	56
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pemetaan Hasil Pengukuran Bidang Tanah.....	57
BAB. VI KESIMPULAN DAN SARAN	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA.....	xiv
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam pemenuhan berbagai keperluan dan kepentingan manusia, baik dalam penggunaannya sebagai pemukiman maupun untuk kegiatan usaha. Mengingat peranan tanah yang sangat penting, tanah merupakan salah satu modal dasar yang strategis dalam pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan suatu masyarakat yang lebih baik.

Seiring meningkatnya kegiatan pembangunan yang dilaksanakan, masalah pertanahan semakin banyak dan bervariasi. Salah satu upaya mengurangi permasalahan pertanahan adalah dengan adanya tertib administrasi pertanahan yang baik dan mampu memberikan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum perlu diselenggarakan Pendaftaran Tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang dikenal dengan singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan UUPA tersebut, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan

Tahun 1961. Dalam kenyataannya, pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Boedi Harsono (1997: 424) berpendapat bahwa:

Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang tanah yang sudah didaftar. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan.

Sehubungan dengan itu, dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah. Untuk itu pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan PP No. 10 Tahun 1961. Dan sebagai ketentuan pelaksanaannya ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

Dalam mewujudkan tercapainya tujuan Pendaftaran Tanah tersebut ditegaskan pada pasal 19 ayat 2 UUPA bahwa pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jumlah bidang-bidang tanah di luar kawasan hutan di seluruh Indonesia, sekarang ini (tahun 2000) sebanyak 60 juta bidang tanah, dan diperkirakan pada 15 tahun mendatang akan menjadi 75 juta bidang tanah karena pemecahan akibat pewarisan dan perbuatan hukum lainnya. Sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 dan adanya Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) dengan dukungan Bank Dunia dan Pemerintah Australia, pada akhir tahun anggaran 1999/2000 jumlah bidang tanah yang terdaftar di seluruh Indonesia telah mencapai 22,3 juta bidang tanah (36 % dari seluruh bidang tanah di Indonesia). Dengan bertambahnya jumlah bidang tanah yang ada, pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah dituntut untuk lebih profesional dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah tersebut memerlukan peta-peta

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dapat dijamin letaknya secara pasti, dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah yang lain dalam satu wilayah. Hal ini untuk menghindari terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum obyek hak atas tanah, setiap hasil kegiatan pengukuran bidang tanah perlu dipetakan pada peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah saat ini, beberapa di antaranya tidak dilengkapi dengan peta pendaftaran tanah sebagai infrastruktur utama penyelenggaraan pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan karena terbatasnya ketersediaan peta yang diperkirakan tidak lebih dari 25% terhadap seluruh daerah yang telah disertifikasi. Saat ini hal tersebut tidak dimungkinkan lagi karena terikat pada ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yang mengamanatkan bahwa bidang-bidang tanah yang terdaftar harus dipetakan di atas Peta Pendaftaran .

Tersedianya Peta Pendaftaran merupakan bagian yang sangat penting dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Peta tersebut menyimpan dan merangkum data yang aktual dari bidang-bidang tanah yang dipetakan, data mengenai bentuk, batas, letak, dan nomor bidang tanah yang telah diukur, serta keberadaan bangunan di atasnya apabila diperlukan. Dengan pembuatan peta pendaftaran dapat menghindari terjadinya tumpang tindih pemilikan bidang tanah atau terjadinya sertipikat ganda.

Dilaksanakannya kegiatan pengukuran sekaligus pemetaan hasil

sebagai batas yang sah menurut hukum. Dalam pelaksanaan pengukuran yang disaksikan oleh pemilik bidang tanah yang bersebelahan, dan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Pendaftaran hingga terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan bukti, sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku akan membuktikan terlaksananya aspek hukum dan fisik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Didaftarkannya suatu bidang tanah, dapat menunjukkan gambaran atau keadaan yang sebenarnya dari hak-hak atas tanah tersebut dan mewujudkan tertib administrasinya. Dengan demikian dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, pelaksanaan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Pendaftaran dapat memberikan jaminan kepastian hukum, khususnya mengenai obyek hak atas tanah yang bersangkutan.

Namun demikian masih ada Kantor Pertanahan yang belum dapat memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Dasar Pendaftaran atau Peta Pendaftaran, yang disebabkan karena beberapa faktor yang mungkin menghambat dalam pelaksanaan kegiatan pemetaan, yang diduga berasal dari banyaknya pekerjaan pengukuran yang harus segera diselesaikan, ketersediaan dana, produktivitas petugas ukur, kualitas petugas ukur, ketersediaan peralatan pengukuran dan pemetaan, belum tersedianya Peta Dasar Pendaftaran maupun Peta Pendaftaran. Demikian juga di wilayah Kantor Pertanahan Kota Surakarta, walaupun di setiap kelurahan sudah tersedia Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Pendaftaran, belum tentu setiap hasil pengukuran yang telah dilaksanakan dapat

Berdasarkan uraian di atas, penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian dengan judul:

**“KAJIAN PELAKSANAAN PEMETAAN HASIL PENGUKURAN
BIDANG-BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
SURAKARTA.”**

B. Permasalahan

Rangkaian pekerjaan pengukuran dan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Pendaftaran mempunyai peranan yang penting dalam mewujudkan kepastian hukum obyek hak atas tanah. Jika hasil pengukuran bidang tanah tidak dipetakan pada Peta Pendaftaran, kurang memberikan jaminan kepastian hukum. Suatu saat dapat memungkinkan terjadinya sengketa batas kepemilikan maupun sertifikat ganda pada satu bidang tanah. Untuk dapat memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Pendaftaran perlu beberapa faktor yang dapat mendukung pelaksanaan pemetaan tersebut. Sehingga dengan pemetaan pada Peta Pendaftaran dapat memberikan informasi mengenai letak bidang-bidang tanah, dan mewujudkan kepastian hukum obyek hak atas tanah, khususnya ditinjau dari aspek teknis, aspek yuridis dan aspek administrasinya.

Kenyataan yang terjadi, beberapa Kantor Pertanahan belum dapat memetakan seluruh hasil pengukuran bidang tanah pada Peta Pendaftaran. Hal ini dapat menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu aspek kepastian hukum pada

belum mempunyai kekuatan hukum yang sah, sehingga memungkinkan terjadinya sertifikat ganda dan tumpang tindih kepemilikan bidang tanah.

Keadaan wilayah Kota Surakarta yang meliputi daerah perkotaan dan sudah banyak terdapat bidang tanah yang bersertipikat, fungsi Peta Pendaftaran menjadi sedemikian pentingnya terutama dalam memberikan informasi mengenai bidang-bidang tanah tersebut. Dengan demikian setiap perubahan, penambahan bidang-bidang tanah yang tercakup pada suatu lembar Peta Pendaftaran harus dipetakan, sehingga dalam melaksanakan pemetaan bidang tanah di atas Peta Pendaftaran tersebut, perlu beberapa faktor yang dapat mendukung terlaksananya kegiatan tersebut.

Dari uraian di atas, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah setiap hasil pengukuran bidang tanah telah dipetakan pada Peta Pendaftaran?
2. Faktor-faktor apa yang cenderung mempengaruhi pelaksanaan pemetaan hasil pengukuran bidang-bidang tanah pada Peta Pendaftaran?

C. Batasan Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah secara sporadik selama 2 tahun dari bulan Januari tahun 2000 sampai dengan bulan Desember tahun 2001. Penelitian

pemetaan bidang tanah, produktivitas petugas ukur, kualitas petugas ukur, kelengkapan Peta Pendaftaran dan peralatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Di mana faktor-faktor tersebut hanya akan diperiksa kecenderungannya, tanpa diuji secara statistik.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. untuk mengetahui pekerjaan pemetaan bidang-bidang tanah yang telah diukur.
2. untuk mengetahui faktor-faktor yang cenderung mempengaruhi pelaksanaan kegiatan pemetaan hasil pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik pada Peta Pendaftaran.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai:

1. Bahan kajian mengenai pekerjaan pemetaan hasil pengukuran bidang-bidang tanah pada Peta Pendaftaran.
2. Sebagai informasi untuk instansi yang berkaitan khususnya Kantor Pertanahan, dan bahan perumusan kebijakan dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
3. Salah satu referensi bagi para peneliti yang berminat terhadap permasalahan yang sama untuk melaksanakan studi secara lebih mendalam.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data yang telah dilakukan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagian besar hasil pengukuran bidang tanah di Kota Surakarta telah dipetakan pada Peta Pendaftaran, hal ini sesuai dengan amanat PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan data yang dikumpulkan dalam kurun waktu bulan Januari tahun 2000 sampai dengan bulan Desember tahun 2001, jumlah permohonan pekerjaan yang masuk sebanyak 3691 bidang dan yang telah diukur sebanyak 3607 bidang atau 97,75%. Sedangkan hasil pengukuran bidang tanah yang telah dipetakan pada Peta Pendaftaran sebanyak 3314 bidang atau 91,88 % dari hasil pengukuran bidang tanah. Sebanyak 65 bidang atau 1,802% dipetakan pada tahun 2002, dan sebanyak 276 bidang atau 7,65% tidak dipetakan pada Peta Pendaftaran, karena masih terdapat sengketa, kurang lengkapnya data pengukuran maupun hanya penunjukan batas bidang tanah saja.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pekerjaan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah dapat diurutkan berdasarkan tingkat besarnya pengaruh sebagai berikut: produktivitas petugas ukur, tingkat pendidikan dan pengalaman

petugas ukur, peralatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, dan ketersediaan Peta Pendaftaran, dana pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta jumlah permohonan pekerjaan pengukuran.

B. Saran

Berkaitan dengan hasil penelitian yang jauh dari sempurna ini, ada beberapa saran yang penulis sampaikan agar menjadi pertimbangan dalam rangka penyempurnaan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, antara lain:

1. Untuk segera menyelesaikan sengketa dan melengkapi data hasil pengukuran bidang tanah, agar dapat meningkatkan jumlah pemetaan hasil pengukuran bidang tanah.
2. Untuk meningkatkan kinerja petugas ukur, perlu dilaksanakan kursus /pemantapan petugas ukur terutama dalam hal pengoperasian perangkat lunak untuk pengolahan data-data pengukuran.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Harsono Boedi, (1997), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Harsono Boedi, (2000), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*.
- Kurdinanto Sarah, (2000), *Upaya Perwujudan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Secara Efektif dan Transparan*.
- Nazir, Moh, (1983), *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sanafiah Faisal, (2001), *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Efendi, (1989). *Metode Penelitian Survei*, Jakarta : LP3ES.
- Sudjana, (1996), *Metoda Statistik*, Bandung : Tarsito.
- Suharsimi Arikunto, (1998), *Prosedur Penelitian*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Supramono, (1993), *Statistika*, Andi offset Yogyakarta.

Tanjung Nugroho, (2001), *Analisis Pola Keruangan Dan Faktor-Faktor yang mempengaruhi Hasil Pemilu 1999 Di Propinsi Jawa Tengah*, Tesis.

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 PP 24 Tahun 1997*.

Petunjuk Teknis PMNA/KBPN 3 Tahun 1997 *Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah*.

Instruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2000 tentang *Penyelenggaraan Manajemen Mutu Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis*.