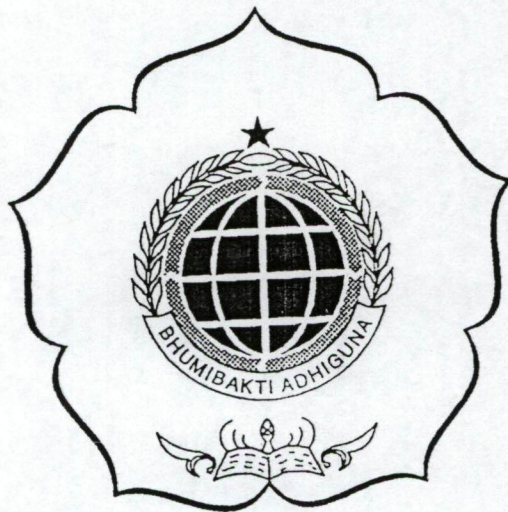


**STUDI TENTANG PEMANFAATAN TITIK DASAR TEKNIK  
DALAM PENGIKATAN PENGUKURAN BIDANG TANAH  
SECARA SPORADIK DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN GOWA PROVINSI SULAWESI SELATAN**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**ASBUDDIN**

**NIM : 9871332**



## INTISARI

Kabupaten Gowa adalah daerah yang sedang berkembang yang merupakan daerah penyangga Kota Makassar sebagai ibukota provinsi. Dengan tingginya tingkat hunian di Kabupaten Gowa, masyarakat memerlukan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak atas tanah mereka, yang bisa didapatkan melalui sertifikat. Untuk mencapai hal ini salah satunya adalah melalui pengukuran yang diikatkan ke Titik Dasar Teknik. Untuk melihat bagaimana pelaksanaan pengikatan pada pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa diadakan suatu penelitian. Permasalahan dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pengikatan pada pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan aturan pelaksanaannya yaitu PMNA/KBPN nomor 3 tahun 1997, disebutkan bahwa pekerjaan pengukuran bidang-bidang tanah harus dikatkan ke Titik Dasar Teknik

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian survey dengan mengambil populasi yang berupa Gambar Ukur (GU) yang berasal dari pengukuran tahun 1998 sampai dengan tahun 2001. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah teknik dokumentasi, penelitian kepustakaan, wawancara dan kuesioner. Pada penelitian ini sampel data pengukuran diambil menggunakan metode purposive sampling yang dipilih berdasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi. Sampel yang diambil berasal dari 2 kecamatan yang diambil dari jumlah 9 kecamatan yang ada.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengikatan pada pengukuran bidang tanah secara sporadik hubungannya dengan PP. No. 24 tahun 1997 dalam hal ini mengenai jaminan kepastian hukum atas hasil pengukuran dan pemetaan kadastral. Selain itu juga akan diketahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pengikatan pengukuran bidang tanah yang dilaksanakan secara sporadik.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data didapat bahwa pelaksanaan pengikatan pada pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa tidak dilaksanakan sesuai dengan PP. Nomor 24 tahun 1997. Pengukuran bidang-bidang tanah yang diikatkan pada Titik Dasar Teknik sebesar 0 % (nol persen), diikatkan pada Titik Dasar Teknik Lokal sebesar 46,89 % (empat puluh enam koma delapan puluh sembilan persen) dan tidak diikatkan ke Titik Dasar Teknik sebesar 53,11 % (lima puluh tiga koma sebelas persen). Dari penelitian ini, diketahui juga faktor-faktor yang menjadi



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I      PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II     TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Telaah Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	15
C. Hipotesis.....	19
BAB III    METODE PENELITIAN.....	20

	3. Teknik Pengambilan Sampel.....	21
	4. Teknik Pengumpulan Data.....	22
	5. Teknik Analisis.....	23
	B. Definisi Operasional.....	24
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	26
	A. Hasil Penelitian.....	26
	1. Gambaran Umum Daerah Penelitian.....	26
	2. Penyebaran Titik Dasar Teknik.....	30
	3. Pengukuran Bidang Tanah Yang Diikatkan Ke Titik Dasar Teknik.....	31
	4. Kondisi Sumber Daya Petugas Ukur.....	34
	5. Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pengikatan Pengukuran Bidang-Bidang Tanah.....	40
	B. Pembahasan.....	42
	1. Tuntutan Peraturan Perundang-Undangan.....	42
	2. Kondisi di Lapangan.....	43
	3. Upaya Dalam Mengatasi Kendala.....	48
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan.....	50
	B. Saran.....	53



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bertujuan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Hal ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi :

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

Berdasarkan bunyi Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka oleh pemerintah diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan secara spesifik tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk 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. Untuk menyediakan informasi pada pada pihak-pihak yang berkepentingan

### 3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk memberikan tanda bukti adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Dalam proses untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, ada beberapa tahap yang harus dilalui, salah satunya adalah tahap pengukuran bidang-bidang tanah baik yang dilakukan secara sporadik maupun secara sistematis. Pengukuran ini diperlukan untuk keperluan pengumpulan data fisik sebagai salah satu persyaratan dalam pemberian jaminan kepastian hukum.

Pengukuran bidang-bidang tanah sebagai salah satu jenis pengukuran yang dilaksanakan, harus memenuhi kaidah-kaidah atau asas-asas tertentu yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hasil pengukuran dan pemetaan secara kadastral. Asas-asas tersebut adalah :

#### a. Asas Kontradiktur Delimitasi

Pengukuran batas bidang tanah hanya dapat terlaksana apabila batas-batas bidang tanah telah ditetapkan oleh pejabat pemerintah berdasarkan hasil kesepakatan dalam penunjukan batas yang dilakukan oleh pihak pemilik bidang tanah yang bersangkutan bersama pemilik tanah yang berbatasan.

#### b. Asas Publisitas

Sebelum dilakukan pendaftaran tanah, hasil pengukuran dan pemetaan kadastral tersebut diumumkan kepada masyarakat.



Bidang-bidang tanah yang diukur batasnya tersebut diikatkan ketitik-titik dasar teknik, yang merupakan jaringan Kerangka Dasar Kadastral Nasional (KDKN), sehingga apabila sewaktu-waktu tanda-tanda batas bidang tanah di lapangan dikemudian hari tidak dapat diketemukan, bidang tanah yang telah dipetakan dengan bantuan pengikatan ke KDKN dapat direkonstruksi kembali di lapangan secara tepat. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 29 ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, yang menyatakan :

“Untuk pengukuran bidang tanah secara sporadik di daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran namun terdapat titik dasar teknik nasional dengan jarak kurang dari dua kilometer dari bidang tanah tersebut, diikatkan ketitik dasar teknik nasional tersebut”.

Namun dalam perkembangannya, hal ini sering tidak dapat dilaksanakan karena berbagai kendala, seperti penyebaran titik dasar teknik orde yang lebih tinggi yang akan digunakan sebagai titik ikat untuk orde yang lebih rendah yang masih kurang, dan keterbatasan dana dan sumberdaya untuk penyediaan titik-titik dasar teknik terutama di daerah kabupaten/kota.

Dalam hal keterbatasan dana yang tersedia di BPN sendiri, pemerintah telah berupaya mengantisipasinya, dengan membebaskan pengadaan Titik Dasar Teknik kepada pemohon, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Pasal 79 point e yang berbunyi :



Akan tetapi apa yang diinginkan dalam Pasal 79 point e PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 akan menambah beban biaya bagi masyarakat terutama untuk golongan ekonomi lemah yang tidak mengerti karena kurangnya pengetahuan masyarakat akan pengetahuan tentang peraturan mengenai pertanahan, sebagai akibat dari sosialisasi peraturan yang kurang maksimal. Selain itu, dengan bertambahnya biaya bagi pemohon terutama untuk golongan ekonomi lemah untuk pengadaan titik dasar teknik tersebut maka apa yang selama ini dicanangkan mengenai biaya pelayanan yang seminimal mungkin tidak akan tercapai, sehingga para aparat pertanahan di Kabupaten/Kota, seringkali tidak bisa melaksanakan aturan ini secara maksimal, terutama untuk pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik.

Kabupaten Gowa sebagai daerah penyangga Kota Makassar yang merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Selatan, mengalami perkembangan pesat terutama dalam hal penggunaan tanah untuk pemukiman. Masyarakat yang bekerja di Kota Makassar tidak bisa lagi mendapatkan pemukiman yang layak dalam kota, untuk itu mereka mencari alternatif dengan tinggal diluar kota tempat mereka bekerja, tetapi masih bisa dijangkau dari tempat mereka bekerja. Kabupaten Gowa adalah alternatif utama, karena selain berbatasan langsung



Perkembangan yang pesat ini mengakibatkan masyarakat berusaha memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan jalan mendaftarkan tanahnya. Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa sebagai instansi yang berwenang dalam hal pendaftaran tanah, akan berusaha untuk memberikan apa yang diinginkan oleh masyarakat, melalui pendaftaran tanah dengan sistematis ataupun dengan sporadik.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang diambil, maka penulis mengambil judul ” **Studi Tentang Pemanfaatan Titik Dasar Teknik Dalam Pengikatan Pengukuran Bidang Tanah Secara Sporadik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan**”

## **B. Pembatasan Masalah**

Kegiatan pengukuran yang dilaksanakan, baik secara sistematis maupun secara sporadik harus diikatkan ketitik dasar teknik. Pengukuran secara sistematis biasanya dilaksanakan oleh BPN melalui suatu program tertentu yang berupa proyek seperti PAP (Proyek Administrasi Pertanahan). Pengukuran secara sistematis sudah direncanakan sebelumnya dan wilayahnya ditetapkan oleh Kepala BPN. Pengukuran secara sporadik dilaksanakan apabila ada permintaan dari masyarakat atau pemohon. Pada penelitian ini, hanya dibatasi pada



pengikatan pengukuran secara sporadik , yang dilaksanakan tahun 1998 sampai dengan tahun 2001.

### **C. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang permasalahan yang diteliti, maka rumusan masalah yang diambil adalah :

1. Apakah pelaksanaan pengikatan pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik ketitik dasar teknik sudah sesuai dengan PP. No 24 Tahun 1997 ?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat dalam pengikatan pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik ketitik dasar teknik ?

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan pengikatan pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik ketitik dasar teknik.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat dalam pelaksanaan pengikatan pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik ketitik dasar teknik.



## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi pelaksanaan pengikatan pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik ketitik dasar teknik.
- b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat diketahui faktor-faktor yang menjasdi penghambat dalam pelaksanaan pengikatan pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik ketitik dasar teknik, maka akan dapat ditempuh upaya-upaya pencegahannya untuk pelaksanaan dimasa yang akan datang.



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data yang telah dilakukan, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut :

#### ***1. Pemanfaatan TDT dalam Pengukuran Bidang-Bidang Tanah***

Pemanfaatan TDT terutama TDT orde 4 dalam pengukuran bidang-bidang tanah adalah sebesar 0 % (nol persen), pengikatan pada TDT lokal sebesar 46,89 % (empat puluh enam koma delapan puluh sembilan persen) dan tidak diikatkan sebesar 53, 11 % (lima puluh tiga koma sebelas persen).

Disimpulkan bahwa pemanfaatan TDT khususnya orde 4 dalam pengukuran bidang-bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa tidak dilaksanakan sesuai dengan PP. No. 24 Tahun 1997, dimana tidak dapat menjamin kepastian hukum terhadap hasil pengukuran dan pemetaan secara kadastral.

#### ***2. Kendala Dalam Pemanfaatan TDT Nasional***

Kendala dalam pemanfaatan TDT Nasional adalah :

##### **a. Faktor Teknis**



ataupun diikatkan pada TDT lokal yang jumlahnya terbatas, namun pengikatan dilaksanakan pada lokasi-lokasi tertentu yang memungkinkan untuk diikatkan.

b. Faktor Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia yang dimaksudkan adalah petugas ukur dan masyarakat pemohon. Kemampuan petugas ukur sebenarnya sudah memungkinkan untuk melakukan pengikatan, tapi terkadang tidak melakukan pengikatan karena kondisi medan dan terbiasa dengan pola pengukuran lama dalam PP. No. 10 Tahun 1961. Masyarakat pemohon tidak mengerti aturan perundang-undangan mengenai pertanahan pada umumnya dan mengenai pendaftaran tanah pada khususnya, sehingga partisipasi masyarakat dalam pengadaan TDT sangat kurang atau hampir tidak ada.

c. Faktor Dana

Terbatasnya dana yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dan tidak adanya anggaran khusus untuk pengadaan TDT, sehingga menghambat pengadaan TDT.

**B. Saran**

Dalam rangka pemanfaatan TDT Nasional dalam pengukuran bidang-



- i. Diupayakan pemasangan TDT Nasional utamanya TDT orde 3 untuk dijadikan sebagai titik ika: untuk pembuatan dan pengukuran TDT orde 4.
2. Perlu diupayakan peningkatan pengetahuan petugas ukur, terutama dalam hal pengetahuan tentang teknik-teknik pengukuran dalam pemasangan TDT serta penguasaan teknologi yang dipakai dalam pemasangan dan pengukuran TDT seperti komputer , Total Station (TS) dan juga teknologi Global Positioning System (GPS).
3. Peningkatan penyuluhan terhadap masyarakat, sehingga tingkat pengetahuan masyarakat mengenai peraturan perundang-undangan tentang pertanahan meningkat.
4. Peningkatan monitoring terhadap kinerja petugas ukur dan alokasi dana khusus untuk pelaksanaan pengikatan pada TDT pada daerah-daerah yang dianggap sulit untuk dijangkau.



## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, 1997, Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria; Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta
- BPN, 1998, Petunjuk Teknis; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997; Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, Jakarta
- BPN, 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Jakarta
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta
- Herutomo Sumadi, 2001, Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penelitian Skripsi, Yogyakarta
- Kurdianto Sarah, 1998, Strategi Pengadaan Titik Dasar Teknik untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Nasional; Kumpulan Makalah Sebuah Refleksi dan Visi Ke Depan, Jakarta
- Masri Singarimbun, Sofyan Effendi, (Editor), 1995, Metode Penelitian Survei, LP3ES, Jakarta
- Ruri Irawan, 2001, Pemanfaatan Titik Dasar Teknik Sebagai Titik Ikat Dalam Pengukuran Bidang- Bidang Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur Provinsi Nusa Tenggara Barat, Skripsi D-IV STPN Yogyakarta, Tidak Diterbitkan.
- Suharsini Arikunto, 1998, Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta
- STPN, 1996, Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta