

**EVALUASI PEMANFAATAN PETA GARIS DALAM KEGIATAN  
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
MEDAN PROVINSI SUMATERA UTARA**

**Skripsi**

*Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan*



OLEH :

**SAUT HALOMOAN SIMARMATA**  
NIM. 9871455

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Pemetaan secara terestris adalah pelaksanaan pemetaan yang diperoleh berdasarkan hasil pengukuran langsung dilapangan, sedangkan pemetaan secara fotogrametris adalah pemetaan yang diperoleh berdasarkan pemanfaatan sarana foto udara yang diproses secara fotogrametri sehingga menghasilkan peta foto atau peta garis. Berdasarkan pengukuran secara terestris dan fotogrametris tersebut dibuatlah peta-peta dasar yang membantu tugas-tugas Badan Pertanahan Nasional terutama dalam membantu kegiatan pendaftaran tanah.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pemanfaatan peta garis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan dapat membantu kegiatan pendaftaran tanah. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah pemanfaatan peta garis dapat membantu kegiatan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Medan terutama kaitannya dengan bidang pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data adalah observasi, dan wawancara. Sedangkan jenis data yang diperlukan adalah data primer yang berdasarkan hasil pengamatan dan wawancara tentang pokok masalah dalam penelitian ini. Teknik analisis data menggunakan pendekatan kualitatif untuk merumuskan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari terwujudnya suatu fenomena dan situasi tertentu yang diselidiki pada Kantor Pertanahan Kota Medan tentang pemanfaatan peta garis.

Berdasarkan data yang diperoleh pada Kantor Pertanahan Kota Medan, peta garis yang dimaksud adalah peta garis tahun 1991. Peta garis tersebut merupakan hasil plotting foto udara. Data ukuran yang terdapat pada peta garis tahun 1991 kurang akurat dengan data yang diperoleh dari pengukuran bidang tanah secara terestris. Sedangkan untuk up to date situasi detailnya telah mengalami perubahan. Peta garis tahun 1991 ini digunakan sebagai peta situasi pendaftaran tanah guna memetakan bidang-bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah secara sporadik hingga saat ini. Dalam realisasi pelaksanaan pembuatan Peta Dasar Pendaftaran maupun Peta Pendaftaran Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, sampai saat dilakukan penelitian ini, pemanfaatan terhadap peta garis ini dalam kaitannya dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan situasi detail pada pembuatan peta tersebut belum dapat dilaksanakan, dikarenakan masih pada tahap pemasangan dan pengukuran Titik Dasar Teknik (TDT).

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>INTISARI</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
 <b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	4
C. Batasan Permasalahan .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	5
 <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	6
1. Umum .....	6
2. Pemetaan Secara Fotogrametris .....	7
3. Pemanfaatan Peta Garis Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	10
B. Kerangka Pemikiran .....	14
C. Anggapan Dasar .....	17

### **BAB III. METODE PENELITIAN**

A. Metode Penelitian .....	18
B. Lokasi Penelitian .....	18
C. Populasi .....	19
D. Jenis Data .....	19
E. Teknik Pengumpulan Data .....	21
F. Teknik Analisis Data .....	21

### **BAB IV. GAMBARAN UMUM KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

A. Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan .....	23
1. Sistem Loker Dalam Pelayanan Pertanahan .....	23
2. Tenaga Pelaksana Pelayanan .....	26
3. Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	28
B. Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Pada Kantah Kota Medan .....	32
1. Klasifikasi Tenaga Pelaksana .....	32
2. Pelaksanaan Bidang Pengukuran .....	33
3. Kegiatan Pemetaan .....	36

### **BAB V. EVALUASI PEMANFAATAN PETA GARIS DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH**

A. Peta Garis .....	39
B. Peta Garis Sebagai Peta Situasi Pendaftaran Tanah .....	43
C. Pemanfaatan Peta Garis dalam Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran .....	47

### **BAB VI. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	53
B. Saran .....	54

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

### **RIWAYAT HIDUP**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu semakin bertambah, baik itu untuk keperluan perumahan, perindustrian, pertanian, pembangunan, maupun keperluan yang lain, terlebih-lebih dengan adanya peningkatan jumlah penduduk. Dari segi fisik tanah diperlukan adanya kepastian mengenai letak, batas-batas dan luasnya serta pemilikan bangunan dan tanaman yang mungkin ada di atasnya. Dari segi yuridis diperlukan adanya kepastian mengenai status hukumnya, pemegang haknya dan ada tidaknya hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 butir 1 pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran terhadap bidang-bidang tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum serta penyediaan informasi mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah didaftar. Pelaksanaan pendaftaran

permukaan bumi, sedangkan data yuridis merupakan data atribut yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang membebani atas bidang tanah tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah telah diatur oleh Pemerintah dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang antara lain berbunyi bahwa ; “Untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah yang diantaranya meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah”. Salah satu tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut untuk memenuhi jaminan kepastian objek hak atas tanah baik letak, batas-batas bidang maupun luas tanah yang dipunyai seseorang atau yang lebih dikenal dengan azas *spesialiteit*.

Untuk memenuhi ketentuan *spesialiteit* dalam pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah perlu dipetakan terlebih dahulu dengan mengadakan pengukuran yang memenuhi syarat-syarat teknis serta ketelitian yang telah ditetapkan sehingga akan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat.

Menurut Pasal 1 butir (5) dan (6) dalam PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa pemetaan bidang tanah adalah kegiatan penggambaran hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadis dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut. Sedangkan peta bidang tanah adalah hasil pemetaan satu bidang atau lebih pada lembaran kertas dengan skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.

Menurut Tjahyo Arianto (1985:7), syarat-syarat agar peta mempunyai bukti yang kuat adalah :

- a. Batas-batas yang diukur dan dipetakan pada peta-peta tersebut adalah batas-batas yang sebenarnya. Batas yang sebenarnya adalah batas-batas yang ditetapkan dengan persetujuan dari pihak-pihak yang bersangkutan ; dalam hal ini pemilik tanah yang berbatasan.
- b. Batas-batas yang diukur dan dipetakan itu harus dapat ditetapkan kembali (direkonstruksikan) di lapangan sesuai dengan keadaannya pada waktu batas-batas itu ditetapkan dan diukur.

Ketentuan pemerintah yang menjadi dasar untuk penyelenggaraan pemetaan pendaftaran tanah adalah berdasarkan Pasal 12 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa ketentuan dalam pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cara terrestrial dan fotogrametris.

Pemetaan secara terrestris adalah pelaksanaan pemetaan yang diperoleh berdasarkan hasil pengukuran langsung di lapangan, sedangkan pemetaan secara fotogrametris adalah pelaksanaan pemetaan yang diperoleh berdasarkan pemanfaatan sarana foto udara yang diproses secara teknik fotogrametri sehingga didapat data akhir berupa peta foto dan peta garis.

Berdasarkan pengukuran secara terrestris dan fotogrametris tersebut dibuatlah peta-peta dasar untuk menunjang tugas dari Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan kepastian hukum mengenai bidang-bidang tanah dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Adapun salah satu dari bentuk peta yang

Sebagaimana diketahui bahwa akhir-akhir ini masalah pertanahan banyak muncul kepermukaan dan merupakan salah satu isu nasional yang menjadi bahan pemberitaan media massa. Masalah pertanahan yang ada sekarang bukan lagi masalah sektoral tetapi sudah berkembang menjadi masalah multisektoral sehingga diharapkan penanganannya secara profesional.

Dari sekian banyak masalah pertanahan yang merebak di masyarakat salah satu diantaranya adalah masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah di antaranya adalah masalah masih terbatasnya ketersediaan peta-peta yang mendukung penyelenggaraan pendaftaran tanah. Peta garis yang diperoleh berdasarkan pemanfaatan sarana foto udara diharapkan sebagai peta-peta dasar yang menunjang pelaksanaan pendaftaran tanah.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana yang diuraikan di atas untuk mengetahui manfaat dari peta garis dalam kegiatan pendaftaran tanah, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “EVALUASI PEMANFAATAN PETA GARIS DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN PROVINSI SUMATERA UTARA”.

## **B. Rumusan Permasalahan**

Bertolak dari latar belakang di atas, dalam hal pemanfaatan peta garis yang diperoleh secara fotogrametris dalam rangka menunjang pelaksanaan pendaftaran tanah, maka penyusun merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

Bagaimanakah pemanfaatan peta garis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dalam kegiatan pendaftaran tanah khususnya dalam tugas

### **C. Batasan Permasalahan**

Dalam penelitian ini penyusun membatasi masalah pada pemanfaatan peta garis untuk pemetaan hasil pengukuran bidang tanah dari pendaftaran tanah sporadik, peta garis yang dimaksud adalah peta garis yang ada pada Sub Seksi Pengukuran Pemetaan dan Konversi. Serta pelaksanaan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

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

#### 1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui pemanfaatan peta garis pada Kantor Pertanahan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dalam kegiatan pendaftaran tanah dalam kaitannya dengan tugas pengukuran dan pemetaan.

#### 2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan yang dimiliki peta garis dapat dimanfaatkan secara optimal penggunaannya dalam membantu tugas pengukuran dan pemetaan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi Kantor Pertanahan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dalam pemanfaatan peta garis untuk kegiatan pendaftaran tanah.

## **BAB VI**

### **P E N U T U P**

#### **A. Kesimpulan**

1. Peta garis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan telah dimanfaatkan sebagai Peta Situasi Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan dalam rangka pemetaan bidang-bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik.
2. Peta garis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan belum dapat dimanfaatkan dalam membantu pembuatan Peta Dasar Pendaftaran dalam rangka pemetaan bidang-bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik karena masih dalam tahap pemasangan dan pengukuran Titik Dasar Teknik (TDT).
3. Melalui mekanisme pendaftaran dan pemetaan bidang-bidang tanah secara sporadik kedalam peta garis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan dapat dihindari kemungkinan terbitnya Surat Ukur (SU) maupun sertipikat ganda.

#### **B. Saran**

1. Peta garis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan sudah tidak *up to date* lagi untuk saat sekarang, karena dalam kurun waktu yang lebih dari 11 (sebelas) tahun untuk wilayah Kota Medan telah banyak terjadi perubahan penggunaan tanah. Untuk itu perlu dilakukan pemotretan udara ulang yang

2. Perlu adanya pemeliharaan terhadap peta garis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan, mengingat kebutuhan akan peta sangat diperlukan pada saat ini dan dimasa-masa yang akan datang.
3. Peranan mental serta dedikasi yang cukup tinggi dari pelaksana merupakan juga salah satu faktor yang mencegah terbitnya Surat Ukur (SU) maupun sertipikat ganda dalam penggunaan peta garis. Oleh karena itu pembinaan mental dan peningkatan kinerja perlu mendapat perhatian.
4. Perlu adanya penelitian lebih lanjut untuk mengevaluasi pemanfaatan peta garis dalam membantu proses pembuatan Peta Dasar maupun Peta Pendaftaran Tanah yang sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahyo, (1985), *Mengenal Peta Pendaftaran Tanah*, Direktorat Agraria Provinsi Jawa Timur, Surabaya.
- Anonim (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1996), *Prosedur Penelitian*, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (1996), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- Hamid, Gunawan, (1997), "*Evaluasi Pemanfaatan Peta Dasar Fotogrametri Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang*", Skripsi Diploma IV STPN.
- Imon, Zulfikar, (1997), "*Tinjauan Ketelitian Peta Fotogrametris Skala 1 : 1000 Dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kelurahan Rantau Laban Kecamatan Rambutan Kotamadya Tebing Tinggi*", Skripsi Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Nasution, S (1988), *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung, Tarsito.
- Nawawi, Hadadari, (1994), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada.
- Prijono, (2000), *Diktat Kuliah Fotogrametri*, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada.
- Singarimbun, Masri dan Efendi, Sofyan (1996), *Metode Penelitian Survei Edisi Revisi*, Yogyakarta, LP3ES.
- Wolf, R Paul, (1992), *Elemen Fotogrametri*, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Petunjuk Teknis PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah