

**STUDI TENTANG KETERSEDIAAN
PETA PENDAFTARAN DAN PEMANFAATANNYA
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Disusun oleh :

MARDIANA PUTRA ROCHMAD SETYAWAN
NIM. 9981574

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Pendaftaran Tanah diselenggarakan pemerintah dalam upaya menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional diantaranya adalah menyelenggarakan fungsi pelaksanaan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya menghadapi permasalahan yang timbul, dimana masih banyak bidang-bidang tanah yang belum terpetakan baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Selain itu belum dilengkapinya dengan Peta Pendaftaran yang merupakan prasyarat utama penyelenggaraan pendaftaran tanah. Salah satu upaya dalam mengurangi permasalahan tersebut yaitu melalui upaya penyediaan serta peningkatan sarana kerja berupa peta pendaftaran tanah, maka ketersediaan Peta Pendaftaran sangatlah penting. Berdasarkan uraian tersebut, penyusun tertarik melakukan penelitian dengan judul **"Studi Tentang Ketersediaan Peta Pendaftaran dan Pemanfaatannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah"**. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui ketersediaan Peta Pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, apa saja kendala yang dihadapi dalam upaya penyediaan Peta Pendaftaran serta bagaimana pemanfaatan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan, wawancara, dokumentasi dan kuesioner. Sedangkan teknik analisis data yang digunakan adalah menggunakan teknik analisis deskriptif, dimana data yang diperoleh diolah secara deskriptif dan diinterpretasikan guna menarik kesimpulan dalam menjawab permasalahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketersediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan belum Peta Pendaftaran belum tersedia untuk semua wilayahnya dan Peta Pendaftaran baru sebagian tersedia untuk semua wilayahnya. Peta Pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan berjumlah 1.094 lembar yang tersebar di sejumlah desa/kelurahan yaitu sejumlah 31 desa atau sebesar 11,07 % dari sejumlah 280 desa/kelurahan. Sedangkan wilayah yang belum ada Peta Pendaftaran sejumlah 249 desa/kelurahan atau sekitar 88,93 %. Kemudian kendala-kendala yang dihadapi dalam upaya penyediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu adanya keterbatasan tenaga teknis, keterbatasan peralatan pengukuran dan pemetaan serta keterbatasan anggaran. Kemudian Peta Pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan khususnya di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dimanfaatkan untuk melihat lokasi yang akan diukur, melihat riwayat bidang tanah, pengeplotan hasil ukuran,

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Pembatasan masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	7
2. Pengertian Peta	9

B.	Kerangka Pemikiran	18
C.	Batasan Operasional	21
D.	Anggapan Dasar	21
BAB III	METODE PENELITIAN	22
A.	Lokasi Penelitian	22
B.	Jenis dan Sumber Data	23
1.	Data Primer	23
2.	Data Sekunder	23
C.	Teknik Pengumpulan Data	24
1.	Studi Kepustakaan	24
2.	Wawancara	24
3.	Dokumentasi	25
4.	Kuesioner	25
D.	Populasi	25
E.	Teknik Analisis Data	25
BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	26
A.	Kondisi Fisik Wilayah	26
1.	Letak Geografis	26
2.	Administrasi dan Luas Wilayah	26
B.	Gambaran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	28
1.	Keadaan Umum dan Struktur Organisasi	28
2.	Sumber Daya Manusia	30
3.	Sarana Penunjang	31
4.	Kegiatan Pendaftaran Tanah	32
BAB V	PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	36

B. Kendala-kendala yang Dihadapi dalam Penyediaan Peta Pendaftaran	41
1. Keadaan Personil Tenaga Teknis	41
2. Keadaan Peralatan Pengukuran dan Pemetaan	50
3. Sumber Anggaran dalam Penyediaan Peta Pendaftaran	52
C. Pemanfaatan Peta Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	56
1. Untuk Melihat Lokasi Obyek yang Akan Diukur	58
2. Untuk Mengetahui Riwayat Bidang Tanah	59
3. Untuk Pengeplotan Hasil Ukuran	60
4. Untuk Menghindari Terjadinya Tumpang Tindih Batas (<i>Overlap</i>)	61
5. Untuk Menghindari Terjadinya Sertipikat Ganda	62

BAB VI PENUTUP	65
-----------------------------	----

A. Kesimpulan	65
---------------------	----

B. Saran	67
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting dan vital, dimana tanah sangat diperlukan untuk kegiatan pemukiman, kegiatan usaha maupun untuk kegiatan pembangunan. Apalagi dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang berarti meningkat pula kebutuhan akan tanah bagi kegiatan dalam usaha memenuhi kebutuhannya. Semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka kemungkinan munculnya berbagai permasalahan tentang pertanahan semakin banyak, seperti adanya sengketa batas, sertipikat ganda, tumpang tindih kepemilikan dan masalah pertanahan lainnya. Karena masalah pertanahan itu sendiri termasuk permasalahan yang sangat kompleks, maka perlu adanya penanganan dan perhatian khusus dan serius dari pemerintah.

Pendaftaran tanah diselenggarakan pemerintah dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah guna menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Seperti yang disebutkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan

Dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dalam hal ini jaminan kepastian hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mencakup kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam rangka pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas yang salah satu diantaranya menyelenggarakan fungsi pelaksanaan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan jaminan kepastian hak di bidang pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, seperti yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Badan Pertanahan Nasional berupaya menghadapi dan menangani serta menyelesaikan berbagai permasalahan tentang pertanahan. Salah satu permasalahan itu timbul diantaranya tidak terlepas dari kondisi saat ini dimana masih banyak bidang-

Salah satu upaya untuk mengurangi permasalahan yang timbul yaitu melalui upaya penyediaan serta peningkatan sarana kerja berupa Peta Pendaftaran Tanah yang dapat mendukung penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dalam upaya penyediaan Peta Pendaftaran Tanah harus dipenuhi kaidah-kaidah sebagai berikut:

- a. Kaidah Teknis, yaitu pengukuran dan pemetaan secara kadastral menjamin atas kepastian objek hak atas tanah yaitu bahwa bidang tanah yang dipetakan dijamin bentuk, letak dan luasnya serta dapat direkonstruksi kembali di lapangan sewaktu-waktu diperlukan (*Asas Spesialitas*).
- b. Kaidah Yuridis, yaitu bidang-bidang tanah yang dipetakan, batas-batas bidangnya berdasarkan kesepakatan dalam penunjukkan batas oleh pejabat yang berwenang (*Asas Kontradiktur Delimitasi*). Disamping hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanahnya diumumkan secara langsung kepada masyarakat setempat untuk keberatan atas hasil tersebut (*Asas Publisitas*).

Dengan terpenuhinya kaidah-kaidah di atas, berarti Peta Pendaftaran menjamin kepastian hukum secara pasti dan aktual tentang bidang-bidang tanah yang dipetakan. Sehingga kegiatan penyediaan Peta Pendaftaran dimasa yang akan datang dapat mewujudkan penyelenggaraan pendaftaran yang baik mengenai ketersediaan peta-petanya. Maka ketersediaan Peta Pendaftaran

Mengenai permasalahan yang dikemukakan di depan, pada kenyataannya lebih sering terjadi di kantor pertanahan kabupaten/kota, begitu halnya yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Mengingat pentingnya ketersediaan Peta Pendaftaran, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan berusaha menyediakan Peta Pendaftaran melalui kegiatan pengukuran dan pemetaannya. Perlu diketahui bagaimana ketersediaan Peta Pendaftaran tersebut dalam upaya pemanfaatannya dalam rangka menunjang kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul : “STUDI TENTANG KETERSEDIAAN PETA PENDAFTARAN DAN PEMANFAATANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN PROVINSI JAWA TENGAH”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu: Apakah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan telah tersedia Peta Pendaftaran pada semua wilayahnya?

C. Pembatasan Masalah

1. Ketersediaan Peta Pendaftaran yang dimaksud adalah ketersediaan Peta Pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan khususnya di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 sampai dengan penelitian ini dilaksanakan.
2. Peta Pendaftaran yaitu Peta Pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui ketersediaan Peta Pendaftaran pada setiap wilayah beserta kendala-kendala yang dihadapi dalam upaya penyediaan Peta Pendaftaran dan pemanfaatan Peta Pendaftaran yang ada berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

- a. Diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat menambah pengetahuan tentang pendaftaran tanah terutama tentang

- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan dapat dijadikan sebagai tambahan informasi yang bermanfaat bagi pemerintah terutama Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam mengambil kebijakan di bidang pelayanan pertanahan terutama pendaftaran tanah.
- c. Dapat sebagai dasar untuk penelitian lebih lanjut mengenai Peta Pendaftaran khususnya bagi rekan-rekan mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilaksanakan lebih kurang selama 2 (dua) bulan, maka penyusun dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Peta Pendaftaran belum tersedia pada semua wilayahnya, dimana wilayah yang sudah tersedia Peta Pendaftarannya sejumlah 31 desa atau sekitar 11,07% dari jumlah desa/kelurahan keseluruhan yaitu sejumlah 280 desa/kelurahan. Sedangkan wilayah yang belum tersedia Peta Pendaftaran sejumlah 249 desa/kelurahan atau sekitar 88,93 % dari jumlah desa/kelurahan keseluruhan. Peta Pendaftaran yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sejumlah 1.094 lembar.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam upaya penyediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan seperti :
 - a. Secara kuantitas, tidak adanya ketidakseimbangan antara jumlah petugas ukur dengan beban pekerjaan yaitu 1 petugas ukur memiliki beban 705 beban kerja per tahun, dimana rasio prestasi rata-rata seorang petugas ukur adalah 160 beban kerja per tahun. Selain itu,

Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, khususnya di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

- b. Keterbatasan peralatan pengukuran dan pemetaan, dimana di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan hanya memiliki 5 alat ukur theodolite dan yang dapat digunakan hanya 4 alat saja. Dibandingkan dengan jumlah petugas ukur yang ada yaitu sejumlah 21 orang, maka jelas tidak sebanding dan terjadi penggunaan alat secara bergantian sehingga dapat menghambat dan memperlambat pekerjaan.
 - c. Kurangnya pelaksanaan kegiatan proyek pertanahan dalam upaya penyediaan Peta Pendaftaran, dimana pembuatan Peta Pendaftaran hanya bergantung melalui anggaran pemerintah seperti APBD, APBD dan Bank Dunia (*World Bank*) melalui kegiatan proyek-proyek pertanahan seperti PRODA, PRONA dan Proyek Administrasi Pertanahan/Ajudikasi.
3. Peta pendaftaran yang ada dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan dimanfaatkan untuk :
- a. Melihat lokasi obyek (bidang tanah) yang akan diukur (100%)
 - b. Mengetahui riwayat bidang tanah (90,5 %)
 - c. Pengeplotan hasil ukuran (100 %)
 - d. Menghindari terjadinya tumpang tindih batas (*overlap*) bidang tanah (100 %)

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di depan, berikut saran yang dapat penyusun kemukakan :

1. Agar Peta Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dapat tersedia untuk semua wilayahnya secara cepat, maka perlu diadakan peningkatan pelaksanaan kegiatan proyek pertanahan, karena waktu yang dibutuhkan agar Peta Pendaftaran dapat tersedia untuk semua wilayahnya lebih kurang selama 36 tahun. Peningkatan kegiatan proyek dapat dilaksanakan melalui kegiatan PRONA, PRONA Swadaya, PRODA, Proyek Administrasi Pertanahan/Ajudikasi dan proyek-proyek pertanahan lainnya ataupun melalui kegiatan rutin Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan
2. Keberadaan tenaga teknis baik secara kuantitas maupun kualitas agar terus ditingkatkan dimana secara kuantitas dibutuhkan lebih kurang sebanyak 93 Petugas Ukur sedangkan jumlah Petugas Ukur yang ada sejumlah 21 orang, maka masih ada kekurangan sejumlah 72 Petugas Ukur lagi. Sedangkan secara kualitas perlu adanya peningkatan melalui penyelenggaraan pendidikan ketrampilan ataupun kursus-kursus tentang pengukuran dan pemetaan yang sesuai dengan perkembangan yang ada dalam upaya menunjang pelaksanaan kegiatan penyediaan Peta Pendaftaran.
3. Kelengkapan peralatan pengukuran dan pemetaan seperti theodolit perlu ditingkatkan, dengan asumsi bahwa dimana masih terjadi kekurangan 6

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1990), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Cetakan ke Tiga, Jakarta, Balai Pustaka.
- Anonim, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Arikunto, Suharsimi, (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV Cetakan ke Sebelas, Jakarta, Rineka Cipta.
- Bambang Triono, *Masalah-masalah Pokok Pendaftaran Tanah*, Kumpulan Makalah Kertas Kerja.
- Boedi Harsono, (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi Cetakan ke Delapan, Jakarta, Djambatan.
- Eko H.N., Bambang, (2001), *Kuliah Umum Pengukuran dan Pemetaan Kadastral*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Herutomo Soemadi, (2002), *Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Kurdinanto Sarah, (2000), "*Upaya Perwujudan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Secara Efektif dan Transparan*", Yogyakarta, Seminar Nasional Pertanahan.
- Kusno Katili, (2000), "*Inventarisasi Ketersediaan dan Pemanfaatan Peta Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo Provinsi Sulawesi Utara*", Skripsi, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Munasikhin, (2000), "*Inventarisasi Peta-peta Pendaftaran Tanah dan Pemanfaatannya di Kantor Pertanahan Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah*", Skripsi, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Nazir, Moh., (1988), *Metode Penelitian*, Jakarta, Ghalia.
- Prihandito, Aryono, (1989), *Kartografi*, Yogyakarta, Mitra Gama Widya.
- Prijono, (1999), *Pemetaan Fotogrametri*, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada.

PERATURAN-PERATURAN :

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 tentang Pendaftaran Tanah.

Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya.