

**STUDI PENGELOLAAN GAMBAR UKUR “MELAYANG”  
KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
LAMPUNG SELATAN**



Oleh:

**YULI PRISTIOWATI**  
**NIM. 2091792 / P**

## INTISARI

Pengukuran bidang tanah penting dilakukan untuk menjamin kepastian obyek hak atas tanah. Bidang tanah yang diukur harus dapat dipetakan, dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta, serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Data asli hasil pengukuran bidang tanah dicatat dalam dokumen yang disebut gambar ukur. Oleh karena itu keberadaan gambar ukur harus memenuhi persyaratan teknis, yuridis dan administratif. Namun, di lapangan dijumpai bahwa persyaratan tersebut tidak dapat terpenuhi. Keterbatasan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan menyebabkan pengukuran bidang tanah tidak diikatkan ke titik dasar teknik atau titik ikat dan tidak dipetakan pada suatu peta pendaftaran. Hal tersebut merupakan fakta terhadap keberadaan gambar ukur "melayang". Fakta inipun dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi keberagaman timbulnya gambar ukur "melayang" dan mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan untuk mengatasi keberadaan gambar ukur "melayang".

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumentasi. Sebagai Populasi adalah gambar ukur hasil pengukuran bidang tanah dalam kurun waktu 2000-2002. Pengambilan sampel secara *purposive*, didasarkan atas ciri-ciri yang ditentukan yaitu gambar ukur di daerah yang telah dilakukan pendaftaran tanah secara sporadik massal dan pengukuran dilakukan dengan pengikatan ke titik ikat dengan sistem koordinat lokal. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 105 gambar ukur, sebanyak 97 bidang (92,38%) tidak dipetakan dan 8 bidang (7,62%) dipetakan ke dalam peta pendaftaran tanah. Hal ini dikarenakan adanya keterbatasan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan yaitu, (1) sumberdaya manusia yang tidak memadai dengan jumlah petugas ukur 12 orang dan tingkat kedisiplinan petugas ukur yang masih kurang, (2) minimnya jumlah alat ukur, yang ada hanya 6 buah dan semuanya dalam keadaan tidak layak pakai, dan (3) tidak tersedianya peta dasar teknik dan peta penunjang lainnya yang dapat menunjukkan letak titik dasar teknik atau titik ikat. Se jauh ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan belum berupaya untuk mengatasi keberadaan gambar ukur "melayang", yang ada hanya upaya untuk mencegah timbulnya gambar ukur "melayang" dikemudian hari yaitu melalui, (1) pembinaan terhadap petugas ukur, (2) pengawasan terhadap hasil pengukuran bidang tanah, dan (3) perencanaan untuk memetakan bidang tanah yang sudah terdaftar ke dalam peta pendaftaran.

## DAFTAR ISI

	Hal
KATA PENGANTAR .....	i
INTISARI .....	iii
DAFTAR ISI .....	iv
DAFTAR TABEL .....	vi
DAFTAR LAMPIRAN .....	vii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Batasan Operasional .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
1. Pengukuran dan Pengikatan Bidang .....	8
2. Penggambaran Hasil Pengukuran.....	11
3. Pemetaan Hasil Pengukuran .....	12
4. Gambar Ukur "Melayang".....	14
B. Kerangka Pemikiran .....	17
C. Anggapan Dasar .....	20
BAB III METODE PENELITIAN .....	21
A. Metode Penelitian .....	21
B. Daerah Penelitian .....	21
C. Populasi dan Sampel .....	21
D. Jenis dan Sumber Data .....	22
E. Teknik Pengumpulan Data .....	24
F. Teknik Analisis Data .....	24

<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....</b>	<b>25</b>
<b>A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Lampung Selatan</b>	<b>25</b>
1. Letak Geografis dan Batas Wilayah .....	25
2. Perkembangan Jumlah Penduduk .....	28
3. Penggunaan Tanah .....	29
4. Pendaftaran Tanah di Desa Fajar Baru Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan .....	30
<b>B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten         Lampung Selatan .....</b>	<b>32</b>
1. Potensi Sumber daya Manusia .....	32
2. Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan .....	35
3. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan	37
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
<b>A. Hasil Penelitian .....</b>	<b>38</b>
1. Hasil Studi Dokumentasi .....	38
2. Hasil Wawancara .....	42
<b>B. Pembahasan .....</b>	<b>44</b>
1. Keberagaman Gambar Ukur “Melayang” di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan .....	44
2. Upaya Pengelolaan Gambar Ukur “Melayang” di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan	50
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>63</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>63</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Kebutuhan tanah untuk pembangunan terus meningkat baik sebagai tempat bermukim maupun tempat berusaha. Peningkatan kebutuhan tersebut menimbulkan berbagai konflik seperti sengketa pemilikan tanah maupun sengketa batas bidang tanah. Oleh karena itu, diperlukan jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum tersebut, meliputi jaminan atas subyek dan obyek hak atas tanah. Khusus untuk jaminan kepastian hukum obyek hak atas tanah, faktor kepastian letak, batas, dan luas atas bidang-bidang tanah tidak dapat diabaikan. Hal ini mengingat, cukup banyak sengketa tanah yang timbul akibat dari letak, batas, dan luas bidang tanah yang tidak benar.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian tersebut, pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi semua bidang-bidang tanah di Indonesia. Hal ini tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan sebutan UUPA.

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengukuran dan pemetaan.

Dalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan. Bidang tanah yang diukur harus dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta, serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Pengukuran bidang tanah penting dilakukan untuk memperoleh besaran-besaran, baik panjang maupun sudut batas-batas bidang tanah yang bersangkutan, serta letak relatif atau absolut bidang tanah tersebut di atas permukaan bumi. Data hasil pengukuran tersebut digambarkan dalam suatu dokumen yang disebut gambar ukur dan dipetakan pada suatu peta untuk memberikan informasi spasial mengenai bidang tanah tersebut.

Pembuatan gambar ukur merupakan salah satu tahapan penting dalam rangka mewujudkan tertib administrasi dan hukum pertanahan. Menurut pasal 30 Peraturan Menteri Negara Agraria /

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dinyatakan bahwa setiap pengukuran harus dibuatkan gambar ukurnya. Seluruh data hasil ukuran bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang tanah.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, gambar ukur merupakan data asli yang diperoleh dari hasil pengukuran bidang tanah, sehingga gambar ukur tersebut merupakan dokumen penting yang digunakan untuk merekonstruksi apabila suatu saat batas bidang tanah itu hilang serta dapat dijadikan alat bukti di pengadilan apabila terjadi sengketa terhadap bidang tanah dimaksud.

Gambar ukur mempunyai fungsi penting dalam menentukan tingkat kepastian hukum atas obyek hak atas tanah yang akan didaftar. Oleh karena itu, keberadaan gambar ukur harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan yaitu persyaratan teknis, yuridis dan administratif. Namun, dalam beberapa kasus di lapangan dijumpai bahwa persyaratan-persyaratan tersebut tidak dapat terpenuhi. Salah satu contoh adalah pengukuran bidang tanah tidak diikatkan ke titik dasar teknik atau titik ikat dan tidak dipetakan pada suatu peta yang terdapat pada wilayah yang bersangkutan. Hal ini disebabkan adanya keterbatasan yang dihadapi oleh kantor pertanahan.

Kondisi tersebut di atas juga dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. Berdasarkan hasil pra-penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, banyak pengukuran bidang tanah yang tidak diikatkan ke titik dasar teknik karena jaraknya dengan persil yang jauh. Terkadang pengukuran sama sekali tidak diikatkan karena tidak ada titik-titik tetap yang bisa dijadikan sebagai titik – titik ikat. Selain itu, kurang tersedianya peta penunjang untuk melakukan pengukuran seperti peta dasar teknik dan peta dasar pendaftaran. Masalah inilah yang menjadi penyebab banyaknya gambar ukur “melayang” yang dihasilkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. Implikasi terjadinya gambar ukur “melayang” ini adalah tidak ada kepastian letak relatif bidang tanah.

Dari uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **Studi Tentang Pengelolaan Gambar Ukur “Melayang” Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.**

## **B. Perumusan Masalah**

Dari uraian di atas, peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut :



1. Bagaimanakah keberagaman timbulnya gambar ukur “melayang” di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan ?
2. Upaya apa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan untuk mengatasi keberadaan gambar ukur “melayang” ?

### **C. Batasan Operasional**

Agar tidak terjadi perbedaan pengertian antara peneliti dengan pembaca maka berikut ini disampaikan batasan operasional mengenai beberapa istilah yaitu :

1. Gambar Ukur “Melayang” adalah gambar ukur hasil pengukuran bidang tanah yang tidak diikatkan ke titik ikat atau titik dasar teknik dan tidak dipetakan ke dalam suatu peta pendaftaran.
2. Keberagaman adalah macam-macam kondisi yang bisa menimbulkan gambar ukur “melayang”.
3. Pengelolaan adalah suatu proses melakukan kegiatan untuk mengatasi dan mencegah keberadaan gambar ukur “melayang”.

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

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

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Mengidentifikasi keberagaman timbulnya gambar ukur “melayang” di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.
- b. Mengetahui upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan untuk mengatasi keberadaan gambar ukur “melayang”.

## 2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam rangka :

- a. Mengembangkan dan menambah wawasan peneliti mengenai gambar ukur “melayang”.
- b. Memberikan masukan dan pertimbangan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah.
- c. Memberikan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional dalam mengambil kebijakan di bidang pertanahan khususnya bagi kegiatan pengukuran dan pemetaan.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa :

1. Keberadaan gambar ukur “melayang” di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan masih sering terjadi. Tetapi jumlah keseluruhannya belum dapat diketahui karena belum pernah dilakukan inventarisasi terhadap gambar ukur tersebut. Dari Hasil penelitian ini diketahui bahwa dari 105 gambar ukur hasil pengukuran bidang tanah di Desa Fajar Baru Kecamatan Jati Agung, sebanyak 97 bidang ( 92,38 %) dikatakan “melayang” karena tidak dipetakan dan 8 bidang ( 7.62 %) dikatakan tidak “melayang” karena dipetakan ke dalam peta pendaftaran.
2. Ketersediaan titik dasar teknik di wilayah kerja pengukuran bidang tanah merupakan masalah utama terhadap keberadaan gambar ukur “melayang” di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.
3. Keberagaman timbulnya gambar ukur “melayang” di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan terjadi karena keterbatasan, antara lain :

- a. Sumberdaya Manusia yang tidak memadai. Kurangnya pembinaan teknis dan pengawasan terhadap petugas ukur menyebabkan kurangnya pemahaman petugas ukur terhadap pengukuran. Jumlah petugas ukur yang aktif melaksanakan pengukuran hanya 12 orang. Selain itu, kurangnya kedisiplinan petugas ukur dalam melakukan pekerjaannya.
  - b. Peralatan pengukuran yang ada tidak memadai. Minimnya peralatan yang dimiliki Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan yaitu sebanyak 6 buah theodolit dan semuanya dalam keadaan tidak layak pakai.
  - c. Infrastruktur pemetaan di lokasi pengukuran tidak menunjang pekerjaan pengukuran. Tidak tersedianya Peta Dasar Teknik dan peta-peta lain yang dapat menunjang kegiatan pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, sehingga tidak dapat diketahui letak titik dasar teknik ataupun titik-titik ikat yang dapat digunakan sebagai pengikatan.
4. Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan belum berupaya untuk mengatasi keberadaan gambar ukur "melayang". Yang ada baru upaya mencegah timbulnya gambar ukur "melayang" dikemudian hari, yaitu melalui :

- a. Pembinaan terhadap petugas ukur untuk meningkatkan pemahaman melalui pendidikan dan latihan bidang pengukuran.
- b. Pengawasan terhadap hasil pengukuran yang harus dipetakan sebelum dikutip menjadi surat ukur.
- c. Perencanaan untuk memetakan hasil pengukuran bidang tanah dalam suatu peta pendaftaran melalui GIM.

## **B. Saran**

1. Perlu dilakukan pembinaan dan pengawasan yang lebih intensif untuk menghasilkan sumberdaya manusia yang lebih handal dan lebih bertanggungjawab, misalnya dalam bentuk sanksi yang sifatnya formal maupun non formal.
2. Perlu pengadaan peralatan pengukuran yang baru dan harus lebih diperhatikan dalam hal pemeliharaan peralatan pengukuran agar siap pakai dalam kondisi yang baik.
3. Untuk dapat mengatasi masalah utama yaitu mengenai ketersediaan titik dasar teknik, harus secepatnya merealisasikan rencana pengadaan titik dasar teknik nasional maupun lokal untuk menunjang kegiatan pengukuran dan penyediaan peta-peta penunjang yang diperlukan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional. (2001). Buku Pegangan Petugas Ukur, Materi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral. (Tidak dipublikasikan). Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Direktorat Pengukuran dan Pemetaan. (2001). Standar Gambar Ukur dan Surat Ukur. (Tidak dipublikasikan). Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. Bagian Proyek Administrasi Pertanahan (2003). Standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Updating Peta Pendaftaran Tanah dan Kontrol Kualitas. (Tidak dipublikasikan). Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2004). Pendaftaran Tanah, Petunjuk Teknis Tata Usaha Pendaftaran Tanah. (Tidak dipublikasikan). Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (1998). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta. Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2000). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan. Jakarta.
- Soemadi, Herutomo. (2002). Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian Dan Penulisan Skripsi. Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. (1989). Metode Penelitian Survei. LP3ES. Jakarta.

Soeprapto Hadimoeljono, dkk, (2003), Studi Tentang Pengelolaan Dan Pemeliharaan Gambar Ukur "Melayang" Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah, Laporan Penelitian Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.

Soeprapto Hadimoeljono, Drs, (2003), Jaminan Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Bahan Kuliah Kapita Selekta, 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 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.