

**STUDI PENGUKURAN DAN PEMETAAN BIDANG-BIDANG TANAH
SECARA SPORADIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BUTON
PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah satu Syarat untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

MOHAMAD ZAKARIA
NIM. 2091735/P

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pendaftaran Tanah.....	7
2. Pengukuran Bidang-Bidang Tanah	9
3. Pemetaan Bidang-Bidang Tanah	22
B. Kerangka Pemikiran	27
C. Anggapan Dasar	30
D. Batasan Operasional	30

BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Metode Penelitian.....	32
B. Jenis dan Sumber Data	32
C. Teknik Pengumpulan Data	33
D. Populasi dan Sampel.....	34
E. Teknik Analisis Data.....	35
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	37
A. Letak geografis dan Batas Wilayah	37
B. Luas Wilayah.....	37
C. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Buton.....	40
D. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Buton....	41
E. Keadaan Pegawai	44
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Hasil Penelitian.....	47
1. Pengukuran Bidang-Bidang Tanah	47
2. Pemetaan Bidang-Bidang Tanah	53
3. Kondisi Sumber Daya manusia	54
B. Pembahasan	58
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN.....	72
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	79

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel	1	Sumber, Jenis, Teknik Pengumpulan dan Teknik Analisis Data	36
Tabel	2	Luas Wilayah Kabupaten Buton Menurut Kecamatan.....	38
Tabel	3	Luas Wilayah Kota Bau-Bau Menurut Kecamatan	39
Tabel	4	Daftar Peralatan Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Buton.....	42
Tabel	5	Jumlah Pegawai Menurut Golongan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton.....	44
Tabel	6	Keadaan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Buton Menurut Pendidikan	45
Tabel	7	Jumlah Penerbitan Sertipikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buton	48
Tabel	8	Jumlah Pensertipikatan Tanah Secara Sporadik di Kecamatan Betoambari dari Bulan Oktober 1997 sampai dengan Desember 2002	49
Tabel	9	Pengikatan Pengukuran Bidang Tanah secara Sporadik di Kecamatan Betoambari	51
Tabel	10	Pemetaan Bidang Tanah secara Sporadik di Kecamatan Betambari	54
Tabel	11	Tingkat Keikutsertaan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Buton dalam Pendidikan dan Pelatihan	55
Tabel	12	Masa Bertugas Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Buton sebagai Petugas Ukur	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki makna multi dimensional. *Pertama*, dari sisi ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan masyarakat. *Ketiga*, sebagai budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. *Keempat*, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan masalah-masalah fundamental. Mengingat makna-makna tersebut, ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan berupaya mempertahankan haknya dengan cara apapun apabila haknya dilanggar (Heru Nugroho dalam Brahmana Adhie dan Hasan Basri, 2001:99).

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka upaya untuk memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum hak atas tanah kepada pemilik tanah termasuk pihak-pihak lain yang berkepentingan atas tanah, sesuai pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah di Indonesia yang diselenggarakan mulai

hak atas tanah (Boedi Harsono, 2003:87).

Peraturan pemerintah yang mengatur pendaftaran tanah di Indonesia adalah Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP) Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan diterbitkan pula peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta petunjuk pelaksanaannya. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan harus memberi jaminan kepastian hukum baik kepastian atas subyek hak atas tanah maupun obyek hak atas tanah. Kepastian subyek hak atas tanah diperoleh melalui suatu proses penelitian yuridis terhadap alat-alat bukti yang secara administratif mampu menentukan bahwa subyek hak atas tanah yang terdaftar benar-benar pihak yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan kepastian obyek hak atas tanah dapat diperoleh melalui suatu proses kegiatan teknis pengukuran dan

Menurut Djoko Walijatun (2002), tujuan pendaftaran adalah untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi :

1. Kepastian hukum mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak);
3. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk: menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertipikat, pembuatan peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sesuai unsur pengembalian batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang (Petunjuk Teknis PMNA/KBPN No. 3/1997, Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah).

Bidang-bidang tanah yang akan diukur diikatkan pada Titik Dasar Teknik (TDT) yang ada baik TDT lokal maupun TDT Nasional. Jika belum tersedia TDT di sekitar lokasi bidang tanah, maka pemohon (pemilik tanah) diwajibkan memasang minimal dua titik dasar teknik. Bidang-bidang tanah yang telah diukur dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik

pendaftaran, misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak. Dalam keadaan terpaksa karena tidak tersedia peta dasar pendaftaran ataupun peta lain, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang tanah sekelilingnya yang berbatasan sehingga letak relatif tanah itu dapat ditentukan (PMNA Nomor 3 Tahun 1997).

Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, terutama pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali melalui kegiatan pendaftaran tanah sporadik, sering dijumpai gambar ukur yang tidak memenuhi syarat teknis karena tidak diikatkan pada TDT atau titik ikat tetap yang lain. Pernyataan tersebut diatas dapat didukung oleh hasil penelitian, antara lain hasil penelitian Asbuddin (2002) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Propinsi Sulawesi Selatan yang menunjukkan bahwa pengukuran bidang tanah yang diikatkan pada TDT sebesar 46,89 %, sedangkan bidang tanah yang tidak diikatkan pada TDT sebesar 53,11 %. Sementara hasil penelitian Rury Irawan (2001) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur Nusa Tenggara Barat menunjukkan bahwa pengukuran bidang tanah yang diikatkan pada TDT adalah sebesar 61,38 % dan yang tidak diikatkan pada TDT sebesar 38,62 %.

yaitu pada proses pemetaan bidang-bidang tanah tersebut ke dalam peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran. Dalam proses pemetaan bidang tanah yang telah diukur yang tidak diikatkan pada titik ikat tetap akan mengalami kesulitan karena tidak ada titik acuan atau titik kontrol yang tepat untuk menentukan posisi atau lokasi suatu obyek pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Buton terutama di Kecamatan Betoambari terus meningkat. Pendaftaran tanah dari bulan Oktober 1997 sampai dengan Desember 2002 tercatat 24.279 bidang tanah. 4.836 bidang tanah atau 19,92 % diantaranya merupakan pendaftaran tanah secara sporadik. Dari jumlah 4.836 pendaftaran tanah secara sporadik tersebut 1.374 bidang atau 28,41 % tersebar berada di Kecamatan Betoambari. Berdasarkan uraian tersebut diatas, penyusun tertarik dan bermaksud mengadakan penelitian dengan judul "Studi Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton Provinsi Sulawesi Tenggara".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah pengukuran bidang-bidang tanah secara sporadik di Kantor

2. Apakah bidang-bidang tanah yang diukur secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton telah dipetakan pada peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

- a. Untuk mengetahui pengikatan bidang-bidang tanah pada TDT atau titik ikat tetap yang lain pada kegiatan pengukuran bidang tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton.
- b. Untuk mengetahui pemetaan bidang-bidang tanah ke dalam peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran pada kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton.

3. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai:

- a. Bahan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Buton Khususnya dan Kantor Pertanahan pada umumnya dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah terutama pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- b. Salah satu sumber referensi bagi para peneliti yang berminat

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengukuran bidang-bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton khususnya di wilayah Kecamatan Betoambari dilakukan dengan mengikatkan bidang-bidang tanah pada TDT lokal, titik ikat tetap yang lain serta ada pula bidang tanah yang tidak diikat. Persentase pemanfaatan TDT dan titik-titik ikat yang lain sebagai titik ikat dalam pengukuran bidang tanah adalah sebagai berikut
 - a) Pengukuran bidang tanah yang diikatkan pada titik dasar teknik lokal sebanyak 33,65 %;
 - b) Pengukuran bidang tanah yang diikatkan pada titik ikat yang lain sebanyak 44,44 %;
 - c) Pengukuran bidang tanah yang tidak diikat sebanyak 21,91 %.Dengan demikian, bidang tanah yang diikat sebanyak 78,09 % sedangkan yang tidak diikat sebanyak 21,90 %.

2. Peta yang digunakan untuk memetakan hasil pengukuran bidang tanah secara sporadik di Kecamatan Betoambari terdiri dari peta

pengukuran fotogrametris. Bidang-bidang tanah yang dipetakan sebanyak 73,33 % sedangkan yang tidak dipetakan sebanyak 26,47 %.

B. Saran

Dalam rangka meningkatkan pelayanan pertanahan kepada masyarakat serta memberikan jaminan kepastian hukum dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk kegiatan pendaftaran tanah, maka disarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Karena tidak diikatkannya hasil pengukuran diantaranya disebabkan oleh penyebaran TDT yang tidak merata, maka perlu dilakukan langkah-langka sebagai berikut :
 - a. Jaringan TDT lokal yang ada diperbanyak dengan sistem koordinat lokal yang disesuaikan dengan TDT yang sudah terpasang. Perbanyak atau penempatan ini dapat dilakukan dengan anggaran pemerintah maupun swadaya masyarakat dengan mewajibkan memasang 2 (dua) titik ikat bagi daerah yang belum tersedia TDT;
 - b. Melakukan perencanaan dan pengusulan kepada pemerintah pusat atau daerah untuk pengadaan TDT Nasional yang kemudian dapat digunakan untuk mentransformasikan TDT lokal yang sudah ada.
2. TDT lokal yang sudah ada dijadikan dasar untuk pembuatan peta-peta

banyak diperoleh lembar-lembar peta dasar pendaftaran sebagai sarana pemetaan hasil pengukuran.

3. Pembinaan dan pengawasan kepada para petugas ukur semakin diintegrasikan agar pekerjaan pengukuran dan pemetaan dapat selalu dilakukan sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 beserta petunjuk teknisnya. Pembinaan dan pengawasan dapat dilakukan secara berjenjang mulai koordinator, Kepala Sub Seksi, Kepala Seksi dan Kepala Kantor.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1995), Manajemen Penelitian, Rineke Cipta, Jakarta
- _____, (1998), Prosedur Penelitian, Rineke Cipta, Jakarta
- Adhi, Brahmana dan Basri, Hasan. (2001), (Penyunting) Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan hak-hak atas tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya, Penyunting, CV. Mandar Maju, Bandung
- Asbuddin, (2002) Studi tentang Pemanfaatan Titik Dasar teknik dalam Pengikatan Pengukuran Bidang Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Badan Pertanahan Nasional (1998), Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, Jakarta
- _____, (2001) Buku Pegangan Petugas Ukur, Jakarta.
- Buton Dalam Angka 2002, BPS Kabupaten Buton, Bau-Bau
- Harsono, Boedi (1999), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Jakarta.
- _____, (2003), Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional,

awawi, Hadari. (1991). Metode Penelitian Bidang Sosial. Cetakan ke-5, Gajah Mada University Pers, Yogyakarta.

rihandito, Aryono, (1989), Kartografi, PT. Mitra Gama Widya, Yogyakarta.

ury Irawan, (2001) Pemanfaatan Titik Dasar teknik sebagai Titik Ikat dalam Pengikatan Pengukuran Bidang-Bidang Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur Provinsi Nusa Tenggara Barat, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi. Yogyakarta

Sosrodarsono, Suyono, (1980) (Penerjemah), Pengukuran Topografi dan Teknik Pemetaan, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Walijatun, Djoko, (2000) (Penerjemah), Dasar-Dasar Pengukuran Tanah (Surveying), Edisi ketujuh, Erlangga, Jakarta

_____, (2002), Seri Administrasi Pertanahan Pendaftaran Tanah, Bahan Ajar dan Bahan Kuliah, LP-SDM Wiyatatama, Yogyakarta.

Wongsotjitro, Soetomo, (1980), Ilmu Ukur Tanah, Kanisius, Yogyakarta.

Peratura-Peraturan

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.