

**KONTROL KUALITAS DATA FISIK DAN YURIDIS DALAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP GUNA MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Propinsi Sulawesi Tenggara)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh :

RANDI JULIANTO

NIT. 14232857/M

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2018**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Kerangka Teoritis	7
1. Jaminan Kepastian Hukum.....	7
2. Pendaftaran Tanah.....	8
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	10
4. Kontrol Kualitas	14
B. Kerangka Pemikiran	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	22
A. Jenis Penelitian	22
B. Lokasi Penelitian	22
C. Jenis Data	23
D. Teknik Pengumpulan Data	24
E. Teknik Analisis Data	28
BAB IV GAMBARAN UMUM	29
A. Gambaran Umum Kabupaten Kolaka	29
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka	32
1. Data Administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka	32
2. Data Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka	34
3. Sarana dan Prasarana Pendukung Pelayanan Pertanahan.....	37
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Penerapan Kontrol Kualitas Data Fisik.....	38

1. Penerapan Kontrol Kualitas Tahapan Persiapan	38
2. Penerapan Kontrol Kualitas Tahapan Pengukuran dan Penggambaran ..	55
3. Penerapan Kontrol kualitas Tahapan Pemetaan dan Validasi	58
4. Penerapan Kontrol Kualitas Produk Pengukuran dan Pemetaan.....	62
5. Kualitas Mutu Pengukuran Dan Pemetaan Sistematis Lengkap	64
B. Penerapan Kontrol Kualitas Data Yuridis	69
1. Pengumpulan Data Yuridis.....	69
2. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak.....	69
3. Pemeriksaan Tanah.....	73
4. Pengumuman	74
5. Pengesahan	74
6. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan hak	75
7. Pembukuan Hak.....	75
8. Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat	75
9. Pengelolaan Warkah/Dokumen	76
10. Pelaporan	76
11. Kualitas Mutu Data Yuridis.....	77
12. Kendala Pelaksanaan Kontrol Kualitas Data Yuridis.....	78
BAB VI PENUTUP	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	81

ABSTRACT

In 2017, acceleration of land registration was carried out with Complete Systematic Land Registration (PTSL) activities. PTSL is a manifestation of the role of the Ministry of ATR / BPN in supporting one of the nine priority agenda of the Joko Widodo government era called NAWA CITA. The total area of Kolaka Regency is 3.283 km². The target of PTSL's land area in Kolaka Regency is 5.900 fields. The achievement of PTSL in the Land Office of Kolaka Regency, which is 5.900 fields or 100% of the certificate was issued. Guidelines for quality control of physical and juridical data are Technical Guidelines Number 03/JUKNIS-300/VII/2017 and Technical Guidelines Number 01/JUKNIS-400/XII/2016. Quality control is carried out at each stage of PTSL.

This study uses qualitative research methods with a descriptive approach. This method is to determine the application of quality control and the constraints obtained in the implementation of PTSL. This study uses primary data sources, namely interviews so that researchers get answers to the problems under study. For secondary data sources, researchers use data sources in the form of laws and regulations, documents contained in the research location, and documentation results in the form of photographs as supporting documents.

The results showed that the Kolaka Regency Land Office had carried out quality control at each stage of PTSL in accordance with the applicable guidelines. The implementation of quality control based on Technical Guidelines Number 03/JUKNIS-300/VII/2017 and Technical Guidelines Number 01/JUKNIS-400/XII/2016 have been made and attached. Some things that are not in accordance with the provisions can be found through the implementation of quality control. Obstacles obtained in the implementation of physical data quality control are: (1) incomplete land image data. (2) Lack of coordination between officers. (3) Internet connection for KKPweb and GeoKKP. (4) Upgrade the KKPWeb application. While the constraints obtained in the implementation of juridical data quality control are: (1) Lack of understanding of the community. (2) Internet Network for KKPWeb. (3) Upgrade the KKPWeb application.

Keywords: PTSL, Quality Control, Constraints

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi di Indonesia sedang mengalami kemajuan yang pesat. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menyebutkan bahwa pertumbuhan ekonomi di Indonesia selama tahun 2017 mencapai 5,07 persen. Angka ini, menurut BPS, merupakan angka pertumbuhan ekonomi tertinggi sejak tahun 2014. Hal tersebut membutuhkan sumber ekonomi utama berupa tanah yang ketersediaannya terbatas, sementara populasi penduduk semakin bertambah. Sehingga, oleh Pemerintah diperlukan aturan yang memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut, berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pada Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa, untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pasal 6 ayat (1) menyatakan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) ditetapkan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 tahun 2015 (Perpres Nomor 17 Tahun 2015) tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Dalam peranannya sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah, Kementerian ATR/BPN telah melakukan berbagai macam program untuk mempercepat pendaftaran tanah pertama kali seperti, Program Nasional Agraria (PRONA), Program Daerah Agraria (PRODA), Ajudikasi,

Setipikat Massal Swadaya (SMS). Program-program tersebut diharapkan dapat memberikan peningkatan jumlah tanah yang terdaftar dalam percepatan pendaftaran tanah.

Era pemerintahan Joko Widodo memiliki agenda-agenda prioritas yang disebut NAWA CITA. Kementerian ATR/BPN memiliki peran dalam mendukung agenda kelima dari sembilan agenda NAWA CITA yakni program kepemilikan tanah 9 juta bidang. Maka, dibuatlah suatu kegiatan terbaru pada tahun 2016 yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 (Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 35 Tahun 2016) tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 (Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2017) tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemudian diperbaharui dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kegiatan ini diharapkan dapat mendukung pemerintah dalam memberikan status kepemilikan hak atas tanah kepada masyarakat.

Target bidang tanah yang diberikan oleh Presiden Republik Indonesia untuk tahun anggaran 2017 adalah 5 juta bidang. Selanjutnya di tahun 2018 meningkat menjadi 7 juta bidang tanah, 9 Juta bidang pada tahun 2019 dan ditargetkan pada tahun 2025 seluruh bidang tanah telah terdaftar. Hal ini merupakan tantangan baru bagi Kementerian ATR/BPN untuk menunjukkan komitmen dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Namun demikian, target tersebut juga dapat menjadi sumber permasalahan jika pada pelaksanaannya tidak memperhatikan kontrol kualitas data.

Kontrol kualitas dalam proses pengumpulan data merupakan faktor yang sangat penting bagi pelaksanaan pendaftaran tanah karena kontrol kualitas yang baik dan dilakukan secara terus menerus akan dapat mendeteksi ketidaknormalan secara cepat, sehingga dapat segera dilakukan tindakan antisipasinya. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan bidang tanah. Makin meningkatnya target pendaftaran tanah, makin diperlukan kontrol kualitas. Kontrol kualitas sangat diperlukan dalam pengumpulan data untuk menjaga jaminan kepastian hukum agar ke depannya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Dalam rangka pelaksanaan kontrol kualitas, diterbitkan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/KEP-7.1/I/2017 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam keputusan menteri tersebut dinyatakan berlakunya 3 (tiga) Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang meliputi: (1) Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis, (2) Petunjuk Teknis Nomor 345/2.1-100/I/2017 tanggal 19 Januari 2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan (3) Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-300/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang direvisi menjadi Petunjuk Teknis Nomor 03/JUKNIS-300/VII/2017 tanggal 31 Juli 2017 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penerapan kontrol kualitas dalam pelaksanaan PTSL termuat dalam Petunjuk Teknis Nomor: 01/JUKNIS-300/2016, tanggal 30 Desember 2016 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang direvisi menjadi Petunjuk Teknis Nomor 03/JUKNIS-300/VII/2017 tanggal 31 Juli 2017 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan Juknis tersebut, kegiatan kontrol kualitas pengukuran dan pemetaan bidang tanah meliputi; Kontrol kualitas tahapan persiapan, kontrol kualitas pengukuran dan penggambaran, kontrol kualitas pemetaan dan

validasi KKP, dan kontrol kualitas produk pengukuran dan pemetaan. Sedangkan pada bidang yuridis yang termuat dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis yang kegiatannya meliputi kontrol kualitas tahapan persiapan, kontrol kualitas pengumpulan data yuridis, serta kontrol kualitas pengolahan data yuridis dan pembuktian hak.

Setiap Kantor Pertanahan sudah seharusnya melakukan kontrol kualitas pada seluruh tahapan, mulai dari tahapan persiapan, pelaksanaan, dan setelah dilaksanakan. Namun pada kenyataannya, penerapan kontrol kualitas tersebut memiliki banyak hambatan. Hambatan-hambatan tersebut antara lain, jumlah objek bidang tanah yang lebih banyak, minimnya infrastruktur pendukung, keterbatasan sumber daya manusia, dan tenggat waktu penyelesaian yang relatif terlalu sempit jika dibandingkan dengan jumlah bidang tanah yang harus di ukur dan ketersediaan SDM.

Hampir setiap Kantor Pertanahan mengalami hambatan-hambatan tersebut di atas, termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka. Pada tahun 2017 Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka memiliki target PTSL sejumlah 5.900 bidang tanah. Untuk mengerjakan target tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka hanya memiliki 4 petugas ukur dan 4 asisten surveyor kadastral di Seksi Infrastruktur Pertanahan. Sedangkan pada Seksi Hubungan Hukum Pertanahan terdapat 5 orang dari Satuan Petugas pengumpul data yuridis.

Pada tahun 2017, Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka berhasil mencapai seluruh target tersebut dengan persentasi capaian secara kuantitas yaitu 100%. Hal ini membuat Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka menjadi yang terbaik dari seluruh Kabupaten/Kota di Propinsi Sulawesi Tenggara. Capaian kuantitas yang baik ini haruslah ditunjang dengan data fisik dan data yuridis yang berkualitas agar dapat menjamin kepastian hukum dan meminimalkan permasalahan pertanahan pada masa yang akan datang.

Berdasarkan capaian kuantitas tersebut di atas, timbul pertanyaan apakah kuantitas yang dicapai sejalan dengan kualitas datanya. Sehingga calon peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**KONTROL KUALITAS DATA FISIK DAN YURIDIS DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP GUNA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KOLAKA PROPINSI SULAWESI TENGGARA)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti melakukan penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan kontrol kualitas data fisik PTSL tahun 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka?
2. Bagaimana penerapan kontrol kualitas data yuridis PTSL tahun 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka?
3. Kendala apa yang didapatkan pada pelaksanaan kontrol kualitas PTSL tahun 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka?

C. Batasan Masalah

Untuk lebih fokus dan optimal dalam penelitian, serta menyesuaikan dengan kemampuan dan waktu yang ada, maka peneliti membuat batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2017 di Kabupaten Kolaka.
2. Penelitian ini difokuskan pada kontrol kualitas data fisik dan yuridis PTSL tahun 2017 yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

1. Mengetahui penerapan kontrol kualitas data fisik PTSL tahun 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka.
2. Mengetahui penerapan kontrol kualitas data yuridis PTSL tahun 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka.
3. Mengetahui kendala yang didapatkan pada pelaksanaan kontrol kualitas PTSL tahun 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Secara keseluruhan, pelaksanaan kontrol kualitas data fisik telah dilaksanakan dengan baik. Namun, ada beberapa hal yang belum sesuai dengan ketentuan, misalnya tidak dibuatnya peta kerja pada saat pengukuran bidang tanah. Selain itu, pada gambar ukur masih ada beberapa kekurangan yang belum sesuai ketentuan.
2. Kontrol kualitas data yuridis telah dilaksanakan dengan baik. Kurangnya hanya pada tahapan pengelolaan warkah dan dokumen yang masih belum sesuai dengan ketentuan.
3. Kendala yang didapatkan pada pelaksanaan kontrol kualitas data fisik antara lain: data gambar bidang tanah tidak lengkap, kurangnya koordinasi, koneksi Internet untuk KKPweb dan GeoKKP dan *upgrade* aplikasi KKPWeb. Sedangkan kendala yang didapatkan pada pelaksanaan kontrol kualitas data yuridis antara lain: kurangnya pemahaman masyarakat, jaringan Internet untuk KKPweb dan *upgrade* aplikasi KKPWeb.

B. Saran

1. Petugas pengumpul data fisik atau petugas ukur sebaiknya menyiapkan peta kerja sebelum melakukan kegiatan pengukuran di lapangan karena hal ini termasuk dalam petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan agar kualitas data fisik yang dikumpulkan tetap terjaga.
2. Warkah dan dokumen Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebaiknya diletakkan secara teratur agar tidak tercampur dengan dokumen lain sehingga memudahkan petugas untuk melaksanakan kontrol terhadap dokumen tersebut.
3. Kendala yang didapatkan pada pelaksanaan kontrol kualitas harus diperhatikan dengan baik agar tidak ditemukan lagi pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di tahun berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi Keempat. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Harsono, Boedi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- Mardalis. (2013). *Metode Penelitian, Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Moleong, L. J. (2012). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Morsley, Mark (2008). *The DAMA Dictionary of Data Management*. USA: Technics Publication, LLC.
- Muliawan, Widya Jarot *Sertifikasi Tanah P3MB Yang Mensejahterakan Rakyat, Melalui Konsep 3 In 1 In The Land Acquisition (Perolehan Tanah P3MB Untuk Subyek Hukum)*
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997)*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, Urip. (2011) *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Sugiyono. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta Bandung.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Sumber Internet

<https://www.bpn.go.id>

<https://www.bps.go.id>

<https://kolakakabupatenbps.go.id>