

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai tempat tinggal dan mendukung mata pencaharian serta pembangunan. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat pula dari kenyataan bahwa hidup manusia tidak terlepas dari tanah, sepanjang hidup manusia bahkan hingga berpulang menghadap yang kuasa, manusia tidak bisa dilepaskan dari tanah.

Tanah relatif tidak bertambah, sedangkan manusia terus bertambah, sehingga kebutuhan manusia terhadap tanah pun haruslah terpenuhi. Inilah yang akan membuat tanah menjadi sebuah masalah jika tidak dikelola dengan baik. Tanah dapat menimbulkan masalah keadilan dan kesejahteraan, yang dimana masalah tersebut sering terjadi di Indonesia.

Salah satu kegiatan untuk mengelola tanah agar tidak terjadi masalah atau konflik adalah dengan adanya pendaftaran tanah, Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan 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 tanah yang sudah ada hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. <sup>1</sup>Perlunya diadakan pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah perlu dilakukan untuk jaminan kepastian hukum atas hak – hak atas tanah dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak – hak lain yang terdaftar. Selain itu, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftar, serta demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah telah diwajibkan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Pendaftaran Tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya, yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau disertifikatkan, sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dengan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta:Sinar Grafika, 2008. Hlm. 114

Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
3. Penerbitan Sertipikat.
4. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.<sup>2</sup>

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dibagi menjadi 2 (dua), yaitu pendaftaran tanah secara sporadik, dan pendaftaran tanah secara sistematis.

1. Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).
2. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan ( Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ).

Namun, walaupun Pendaftaran Tanah Secara Sistematis biayanya terjangkau dan proses yang mudah, tidak sedikit masyarakat lebih memilih untuk mendaftarkan tanahnya secara Sporadik atau mengurus sendiri ke kantor Pertanahan.

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008. Hlm. 136

Masyarakat merasa Pendaftaran Tanah secara Sistematis belum tentu dilaksanakan setiap tahun nya, terlebih lagi dengan cakupan wilayah yang tidak menyeluruh. Hal ini dikarenakan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis merupakan program pemerintah, yang baru akan berjalan jika ada kebijakan dari pemerintah. Selain itu, pendaftaran tanah merupakan hal yang sangatlah penting dalam sebuah hak atas tanah, konflik dan sengketa merupakan hal yang rawan dan bisa terjadi kapan saja. Oleh karena itu, banyak masyarakat lebih memilih untuk mendaftarkan tanahnya sendiri langsung ke Kantor Pertanahan, walaupun dengan memakan biaya dan proses yang bisa dibilang cukup berbelit.

Lingkup pekerjaan Pendaftaran Tanah menurut pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria antara lain:

1. Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan Tanah
2. Pendaftaran Hak-hak atas Tanah dan Peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian Tanda Bukti Hak atas Tanah.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, dibutuhkan data fisik yang dapat memberikan penjelasan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian yang lain yang terdapat diatas tanah tersebut.

Untuk mendapatkan data fisik lapangan tersebut, perlu dilakukan kegiatan pengukuran bidang tanah. Fungsi dari pengukuran bidang tanah yaitu untuk mendapatkan besaran jarak, sudut, asimut, dan koordinat bidang tanah tersebut. Selain itu, pengukuran bidang tanah juga berfungsi untuk memperoleh keterangan

batas-batas yang bersebelahan dengan bidang tanah yang diukur, serta untuk memperoleh gambaran situasi bidang tanah dilapangan.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap data fisik pendaftaran tanah, hasil dari pengukuran bidang tanah perlu dibuat dokumennya. Dokumen tempat mencantumkan data pengukuran rincikan bidang-bidang tanah dan situasi sekitarnya serta pengikatan terhadap obyek-obyek tetap dan titik-titik kontrol adalah Gambar Ukur (GU), atau yang lazim disebut Daftar Isian 107. Mengingat bahwa dokumen ini merupakan data otentik hasil pengukuran dan mempunyai kekuatan bukti data fisik pendaftaran tanah, maka perlu dibuat dan dipelihara dengan sebaik-baiknya mengikuti peraturan yang ada.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, asimut ataupun sudut jurusan. Selain dari data tersebut, dicantumkan juga keterangan-keterangan lain yang mendukung/ memudahkan dalam penatasahaan Gambar Ukur.<sup>3</sup>

Gambar Ukur yang merupakan data otentik perihal objek hak mempunyai kekuatan bukti di muka hakim, karena di Gambar Ukur tercantum besaran pengukuran dan pengikatan, serta persetujuan batas bidang tanah dari pihak yang berkepentingan dengan bidang tersebut, yaitu pihak yang menguasai dan para pihak yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut, sehingga jika sewaktu-waktu terjadi persengketaan batas bidang tanah yang sudah didaftar (bersertifikat) dapat

---

<sup>3</sup> Nugroho Tanjung, "Pembuatan Gambar Ukur Dan Pengembalian Batas", Modul MKB-4/3 SKS/ MODUL I-IX, Nopember 2011, Hlm. 2.

dilaksanakan pengembalian batas berdasarkan data ukuran sebagaimana tercantum di Gambar Ukur. Di samping juga Gambar Ukur dapat dijadikan dokumen untuk menguatkan bukti hak jika terjadi sengketa hak kepemilikan tanah, karena di dokumen tersebut tercantum pengakuan/persetujuan batas dengan para pihak yang berbatasan.

Setiap pengukuran bidang tanah harus dibuatkan gambar ukurnya.<sup>4</sup> Oleh karena itu, pembuatan gambar ukur benar – benar harus dibuat dengan ketelitian. Mekanisme pembuatan gambar ukur sudah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, maka tergantung bagaimana sumber daya manusia yang menjalankannya. Masalah ketelitian merupakan hal yang sangatlah sering terjadi. Jika pembuatan gambar ukur tidak dibuat dengan teliti, maka banyak masalah yang akan timbul kedepannya, seperti overlap ( Tumpang Tindih ), bidang yang tergambar tidak sesuai dengan keadaan lapangan, bahkan sengketa atau konflik. Selain itu, apabila gambar ukur tidak sesuai dengan kondisi lapangan sebenarnya, haruslah dibuat ulang bahkan hingga pengukuran ulang yang akan memakan waktu dan biaya. Gambar ukur merupakan bagian dalam pendaftaran tanah yang sangatlah penting, karena akan berpengaruh kepada proses selanjutnya pada proses pendaftaran tanah.

---

<sup>4</sup> Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam pengukuran kadastral, yaitu pengukuran untuk mendapatkan kepastian letak batas bidang tanah, terdapat 2 mekanisme pengukuran yaitu :

1. Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.
2. Pengukuran bidang tanah secara sporadis adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpecah-pecah dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadis.

Karena terdapat 2 (dua) mekanisme pengukuran dalam rangka pendaftaran tanah, maka terdapat 2 (dua) format Gambar Ukur yaitu :

1. Gambar Ukur Pendaftaran Tanah Sistematis, atau disebut DI 107
2. Gambar Ukur Pendaftaran Tanah Sporadis, atau disebut DI 107A

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, formulir Gambar Ukur dibedakan untuk pengukuran sistematis atau sporadis. Untuk pengukuran sistematis, Gambar Ukur terdiri dari 2 (dua) halaman. Halaman pertama berisi keterangan penatausahaan Gambar Ukur, dan halaman kedua digunakan untuk membuat sketsa bidang-bidang tanah beserta besaran-besaran pengukuran. Untuk pengukuran sporadis, Gambar Ukur terdiri dari 4 (empat) halaman yang digunakan bolak-balik. Halaman pertama berisi keterangan penatausahaan GU, halaman kedua dan ketiga

digunakan untuk membuat sketsa bidang-bidang tanah beserta besaran-besaran pengukuran, dan halaman keempat merupakan halaman cadangan.

Namun penulis hanya akan membatasi pada masalah yang bersifat sporadik, mulai dari pendaftaran tanah, pengukuran bidang tanah, dan gambar ukurnya merupakan secara sporadik, karena untuk mengetahui lebih lanjut, bagaimana proses sporadik yang notabene memakan biaya dan proses yang memakan waktu dibandingkan dengan mekanisme sistematis.

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Alasan pemilihan lokasi tersebut karena jumlah penerbitan sertifikat di kantor pertanahan kabupaten Semarang dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015 selalu meningkat setiap tahunnya, yang menandakan tingginya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Semakin banyak pendaftaran tanah yang dilaksanakan, semakin sering pula pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang membuat Gambar Ukur. Oleh karena itu diperkirakan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dapat mewakili masalah pokok dalam penelitian ini, dan dapat mewakili Kantor Pertanahan lain.

Sehubungan dengan uraian diatas, penulis ingin mengetahui secara pasti bagaimana proses pembuatan gambar ukur dalam pendaftaran tanah secara sporadik, maka dari itu penelitian ini penulis memilih judul “ Proses Pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang “.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka permasalahan yang akan di angkat oleh penulis yaitu:

1. Bagaimana Proses Pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ?
2. Bagaimana Manfaat Gambar Ukur dalam Pendaftaran Hak atas Tanah secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ?
3. Kendala apa saja yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam Proses Pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik ?

## **1.3. Tujuan dan Manfaat**

### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang akan dicapai dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pembuatan Gambar Ukur dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui manfaat dari Gambar Ukur.
3. Untuk mengetahui kendala apa saja yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik.

### **1.3.2. Manfaat Penelitian**

#### 1. Bagi Penulis

- Untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Studi Program Diploma III Pertanahan Universitas Diponegoro Semarang.
- Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan tertib administrasi pertanahan khususnya Pendaftaran Hak atas Tanah secara Sporadik.
- Untuk mengetahui penting nya peranan gambar ukur dalam pendaftaran hak atas tanah, serta proses pembuatannya.
- Menambah pengalaman dan pengetahuan dalam menerapkan teori-teori yang telah di dapatkan dalam perkuliahan.

#### 2. Bagi Akademik

- Memberi informasi mengenai proses pembuatan gambar ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
- Mengetahui upaya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya dalam pembuatan gambar ukur bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
- Menjadi tolak ukur keberhasilan akademik dalam mendidik dan memberikan ilmu sebagai bekal terjun dalam masyarakat dan dunia kerja.

### **1.4. Landasan Teori**

#### **1.4.1. Pendaftaran Tanah**

Pengertian tanah dalam Pasal 4 UUPA adalah permukaan bumi yang dapat dilekati sesuatu hak atas tanah. Permukaan bumi itu, berada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Dengan demikian, tanah dalam arti *land* mempunyai aspek ruang dan aspek hukum. Aspek ruang

berkaitan tempat bermukim dan kegiatan manusia di atas atau di bawahnya, sedangkan aspek hukum berkaitan dengan hak memiliki dan menggunakan.

Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya.

Menurut Boedi Harsono, Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharanya.<sup>5</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Dengan sertifikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.474.

#### **1.4.1.1. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan utama dari pendaftaran tanah di Indonesia mengacu pada Pasal 19 UUPA, tidak lain adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Kepastian hukum di bidang pertanahan yang dimaksud akan tercapai dengan diadakannya pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster*, yaitu yang meliputi:

1. Kepastian hak atas tanah, berkaitan dengan hak atas tanah apa yang dapat dimiliki di atas tanah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak atas tanah lainnya.
2. Kepastian subyek haknya, berarti tentang kepastian pemilik sah dari hak atas tanah yang didaftarkan.
3. Kepastian obyek haknya, hal ini berkaitan dengan dimana letak, luas, dan batas-batasnya
4. Kepastian hukumnya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan dapat diketahui wewenang dan kewajiban-kewajiban bagi pemilik hak atas tanah.

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Dalam ayat (2) Pasal 19 UUPA diatur kegiatan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu meliputi:

#### 1. Pengumpulan Data Fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan di atasnya.

Pengumpulan data fisik dilakukan dengan:

1. Memeriksa lokasi tanah yang didaftarkan.
2. Menentukan Batas – batas tanah yang didaftarkan dengan disaksikan atau disetujui oleh para tetangga yang berbatasan dengan tanah yang didaftarkan.
3. Memberikan tanda batas.
4. Melakukan pengukuran untuk mengetahui luas tanah yang didaftarkan.
5. Membuat peta pendaftaran.
6. Hasil akhir dari pengumpulan data fisik adalah surat ukur, yaitu dokumen yang berisi tentang data fisik bidang tanah yang didaftarkan.

#### 2. Pengumpulan Data Yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya serta beban lain yang membebaninya.

Data yuridis bersumber dari akta jual beli, akta hibah, dan lain sebagainya.

### 3. Mengeluarkan Tanda Bukti Hak atas Tanah

Serangkaian kegiatan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas di bidang pertanahan.

#### **1.4.1.2. Jenis Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah atau *land registration* tidak hanya mendaftarkan tanah secara fisik melainkan juga mendaftarkan hak atas tanah guna menentukan status hukum tanah serta hak-hak lain yang membebani. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui:

1. Pendaftaran secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan.
2. Pendaftaran secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Kedua cara tersebut sekalipun tujuannya sama tetapi mempunyai perbedaan yang khas yang terlihat pada bagian-bagian pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu:

1. Rencana dan Inisiatif

Pendaftaran tanah secara sistematis, rencana dan inisiatifnya berasal dari pemerintah, dalam hal ini Menteri menetapkan di wilayah mana suatu rencana kerja dilaksanakan sedangkan pada pendaftaran tanah secara sporadis berasal dari permintaan para individu yang memiliki tanah.

2. Objek

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan serentak yang meliputi seluruh/sebagian desa/kelurahan sedangkan pada pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan tidak serentak pada bidang-bidang tanah secara individual atau massal.

3. Tempat dan Waktu Pengumuman

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, diberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atas hasil penelitian alat-alat bukti, pengukuran dan pemetaan dilakukannya di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan selama 30 hari, sedangkan pada pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa/Kelurahan, atau melalui media massa selama 60 hari.

Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-

perubahan yang terjadi kemudian. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan ada tidaknya hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya.

#### **1.4.2. Pengukuran Bidang Tanah**

Pengukuran bidang tanah atau pengukuran kadastral adalah pekerjaan pengukuran dalam rangka proses pendaftaran tanah. Didalam proses pendaftaran tanah harus dilakukan pengukuran bidang tanah, agar memenuhi syarat teknis yang dapat dipertanggungjawabkan secara teknis sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang. Pengukuran kadastral dilakukan untuk mendapatkan besaran luas, jarak, sudut, asimut, dan koordinatnya serta untuk mengetahui batas-batas tanahnya.

Pengukuran bidang tanah atau survei kadastral ini merupakan suatu langkah yang wajib dilakukan dalam pendaftaran tanah. Tanpa pengukuran yang akurat dan matang, akan tidak jelas mana batas-batas tanah, berapa luasnya, dan dimana titik kordinatnya. Begitu juga pemetaan atas tanah itu harus dilakukan sehingga diketahui sudut-sudut koordinat yang ditetapkan.

Pengukuran dan pemetaan tanda-tanda batas bidang tanah juga nantinya akan dapat menghilangkan sengketa di kemudian hari atas tanah tersebut. Pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah yang didaftarkan wajib ikut memberikan kesaksiannya. Dengan membubuhkan tanda tangan masing-masing, karena sekali dilakukan pengukuran kadasteralnya, sebenarnya itulah yang menjadi ukuran

tanah itu selamanya tanpa dipersengketakan lagi. Sampai tanah yang didaftarkan atau pemilik yang berhak, melakukan perubahan atas batas batasnya.

Didalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, terdapat dua cara pendaftaran tanah, yaitu secara sistematis dan sporadis. Oleh karena itu, didalam kegiatan pengukuran bidang tanah juga terdapat 2 mekanisme pengukuran pula, antara lain:

1. Pengukuran bidang tanah secara sistematis, yaitu proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.
2. Pengukuran bidang tanah secara sporadis, yaitu proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpecah-pecah dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadis.

### **1.4.3. Gambar Ukur**

Dalam pekerjaan survei pengukuran kadastral, seorang petugas ukur akan melaksanakan pengukuran-pengukuran untuk mendapatkan besaran yang dikehendaki, seperti jarak, sudut, asimut, dan koordinat. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap data fisik pendaftaran tanah, hasil dari pengukuran bidang tanah perlu dibuat dokumennya. Dokumen tempat mencantumkan data pengukuran rincian bidang-bidang tanah dan situasi sekitarnya serta pengikatan terhadap obyek-obyek tetap dan titik-titik kontrol adalah Gambar Ukur (GU), atau yang lazim disebut Daftar Isian 107. Mengingat bahwa dokumen ini merupakan

data otentik hasil pengukuran dan mempunyai kekuatan bukti data fisik pendaftaran tanah, maka perlu dibuat dan dipelihara dengan sebaik-baiknya mengikuti peraturan yang ada.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, asimut ataupun sudut jurusan<sup>6</sup>. Secara teknis, saat ini peraturan dalam pembuatan gambar ukur (GU) mengacu kepada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN 3/97) tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, beserta Petunjuk Teknisnya.

Dalam pengukuran kadastral, yaitu pengukuran untuk mendapatkan kepastian letak batas bidang tanah, terdapat 2 mekanisme pengukuran yaitu pengukuran bidang tanah secara sistematis dan sporadis. Oleh karena itu, terdapat 2 format Gambar Ukur yaitu :

1. Gambar Ukur pendaftaran tanah sistematis, atau disebut daftar isian (DI) 107
2. Gambar Ukur pendaftaran tanah sporadis, atau disebut daftar isian (DI) 107A

Seperti yang tertera didalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, formulir GU dibedakan untuk pengukuran sistematis atau sporadis. Untuk pengukuran sistematis, GU terdiri dari 2 (dua) halaman. Halaman pertama berisi keterangan penatausahaan GU, dan

---

<sup>6</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

halaman kedua digunakan untuk membuat sketsa bidang-bidang tanah beserta besaran-besaran pengukuran. Untuk pengukuran sporadik, GU terdiri dari 4 (empat) halaman yang digunakan bolak-balik. Halaman pertama berisi keterangan penatausahaan GU, halaman kedua dan ketiga digunakan untuk membuat sketsa bidang-bidang tanah beserta besaran-besaran pengukuran, dan halaman keempat merupakan halaman cadangan.

Didalam pelaksanaannya, Gambar Ukur harus dapat digunakan untuk :

1. Menggambarkan bidang tanah yang tercantum di dalamnya.
2. Menghitung luas bidang tanah.
3. Dapat digunakan untuk kegiatan data pemeliharaan data pendaftaran tanah di kemudian hari, seperti pemecahan dan pemisahan bidang tanah.
4. Pengembalian batas bidang tanah jika sewaktu-waktu diperlukan.

Gambar Ukur yang merupakan data otentik perihal objek hak yang mempunyai kekuatan bukti di muka hakim, karena di dalam Gambar Ukur tercantum besaran pengukuran dan pengikatan, serta persetujuan batas bidang tanah dari pihak yang berkepentingan dengan bidang tersebut, yaitu pihak yang menguasai dan para pihak yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut, sehingga jika sewaktu-waktu terjadi persengketaan batas bidang tanah yang sudah didaftar (bersertifikat) dapat dilaksanakan pengembalian batas berdasarkan data ukuran sebagaimana tercantum di Gambar Ukur.

Gambar Ukur juga dapat dijadikan dokumen untuk menguatkan bukti hak jika terjadi sengketa hak kepemilikan tanah, karena di dokumen tersebut tercantum pengakuan/persetujuan batas dengan para pihak yang berbatasan.

## **1.5. Metode Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam pembuatan Tugas Akhir ini yaitu memakai pendekatan kualitatif. Dalam pendekatan kualitatif ini menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan<sup>7</sup>. Selanjutnya menganalisa dengan gejala objek yang diteliti dan menginterpretasikan data atas dasar teori yang ada serta runtut memaknai makna yang bersifat menyeluruh. Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambaran dan buku angka-angka. Data tersebut diperoleh dari naskah wawancara, catatan laporan, dokumen resmi dan sebagainya. Pendekatan kualitatif yang digunakan penulis ini diambil dari beberapa peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah, pemetaan dan pengukuran bidang tanah, data-data pendukung yang diperoleh dari instansi dan buku-buku yang ada kaitannya dengan pemetaan dan pengukuran bidang tanah.

### **1.5.1. Fokus Penelitian**

Dalam penulisan Proses pembuatan Gambar Ukur, penulis membatasi masalah hanya kepada Pendaftaran Tanah Secara Sporadik, begitu pula dengan Gambar Ukur nya, yaitu Gambar Ukur dari hasil pengukuran bidang tanah secara Sporadik yang telah diolah menjadi data ukur.

### **1.5.2. Sifat Penelitian**

Penelitian Tugas Akhir ini bersifat deskriptif, yaitu menuliskan hasil dengan mendeskripsikan atau menggambarkan Proses Pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

---

<sup>7</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta:Rakesarasin, 1996. Hlm. 2

### 1.5.3. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

#### 1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dan diperoleh dari sumber pertama<sup>8</sup>. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber pertama dalam penelitian Proses Pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yaitu :

1) Bapak Sagimin, A.Ptnh. Selaku Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan

#### 2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh tidak secara langsung, melainkan dari bahan dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, arsip, literatur dan hasil penelitian lainnya yang mendukung sumber data primer<sup>9</sup>. Sumber data sekunder yang digunakan dalam Tugas Akhir ini adalah catatan-catatan dan arsip-arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang serta peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Adapun data sekunder yang diambil yaitu :

1. Tata cara atau proses Proses Pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

2. Data Gambar Ukur.

---

<sup>8</sup> Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta:Rajawali, 1987. Hlm. 93.

<sup>9</sup> Ibid, hlm 94.

#### **1.5.4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang dilakukan untuk memperoleh data dalam suatu penelitian. Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

##### **1. Wawancara**

Wawancara adalah suatu tanya jawab secara tatap muka yang dilaksanakan oleh pewawancara dengan orang yang diwawancarai untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan<sup>10</sup>. Namun perlu diingat bahwa wawancara bukan upaya sekedar tanya jawab untuk memperoleh informasi saja melainkan juga upaya untuk memperoleh kesan langsung dari responden, memancing jawaban responden, menilai kebenaran jawaban yang diberikan oleh bilamana perlu memberikan penjelasan tentang pertanyaan yang diajukan.

##### **2. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data sekunder. Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data sekunder dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen-dokumen resmi, karya ilmiah dan bahas kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah Proses Pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

#### **1.5.5. Teknik Pengambilan Informan**

Peneliti dalam memperoleh informasi menggunakan teknik purposive sampling. Purposive sampling adalah pengambilan sample berdasarkan penilaian peneliti mengenai siapa-siapa saja yang pantas (memenuhi persyaratan) untuk

---

<sup>10</sup> Jonathan Sarwono, *Pintar Menulis Karangan Ilmiah: Kunci Sukses dalam Menulis Ilmiah*, Yogyakarta: C.V.Andi Offset, 2010. Hlm. 34

dijadikan penelitian.<sup>11</sup> Peneliti menggunakan purposive sample karena peneliti berharap kriteria informan yang diperoleh benar-benar sesuai dengan penelitian yang akan dilakukan.

Dalam pemilihan informan agar tidak bersifat subjektif, informan harus memiliki syarat dengan mempunyai latar belakang mengenai pengetahuan tentang proses pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, oleh karena itu peneliti memilih Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang bersedia memberikan informasi mengenai proses pembuatan Gambar Ukur dalam Pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dengan lengkap dan akurat.

---

<sup>11</sup> Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum Cetakan Ketiga, Yogyakarta: Liberty. 1986, hlm. 43