

**STUDI PEMANFAATAN SKETSA BLOK PBB
DA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SPORADIK
MASSAL SWADAYA DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN MADIUN**



Oleh :

ADI NUGRAHA

NIM. 0101799/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik diwajibkan tersedianya peta dasar pendaftaran. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tanah, bidang tanah yang telah didaftar dapat dipetakan dalam peta tersebut sehingga diketahui letaknya dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah lainnya dalam suatu wilayah. Dengan pemetaan bidang tanah yang telah terdaftar dalam peta dasar pendaftaran maka dapat dihindarkan sertipikat ganda atas suatu bidang tanah. Karena keterbatasan kemampuan BPN dalam penyediaan peta dasar pendaftaran tanah, maka dimungkinkan menggunakan peta lain sebagai dasar pembuatan peta dasar pendaftaran. Hal tersebut didukung dengan PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 pasal 17 yang mengatur tentang persyaratan penggunaan peta lain tersebut. Peta lain yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun adalah sketsa blok PBB. Dengan dimanfaatkannya sketsa blok PBB tersebut sebagai peta lain sebagai pendukung kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun maka dipandang perlu untuk mengetahui dan mempelajari tentang pemanfaatan sketsa blok PBB. Untuk ini penulis mengambil judul "Studi Pemanfaatan Sketsa Blok PBB Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sporadik Massal Swadaya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun".

Masalah yang diteliti adalah pelaksanaan dan pemanfaatan sketsa blok PBB dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun. Tujuan diadakan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pemanfaatan sketsa blok PBB dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun. Metode penelitian yang dipergunakan adalah metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dimana data yang diperoleh digambarkan atau diuraikan secara sistematis, faktual dan akurat. Populasi dalam penelitian ini adalah sketsa blok PBB, mengingat waktu dan biaya penulis, maka dalam pengambilan data daerah yang diteliti hanya pada kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun.

Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan pengukuran menggunakan sketsa blok PBB untuk membantu pekerjaan pemetaan dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya. Pemetaan dalam sketsa blok PBB digunakan hanya untuk *plotting* NIB. Sketsa blok PBB diperoleh dari kerja sama kedinasan dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Madiun. Pemanfaatan sketsa blok PBB adalah untuk Peta acuan kerja dalam rangka membantu kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pertanyaan Penelitian	5
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Anggapan Dasar	17
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Metode Penelitian	18
B. Lokasi Penelitian	18
C. Sumber Data dan Jenis Data	19
D. Populasi.....	20
E. Teknik Pengumpulan Data	20

BAB IV GAMBARAN DAERAH PENELITIAN

- A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Madiun 22
- B. Gambaran Umum Kecamatan Geger 24
- C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun 26

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Hasil Penelitian 34
 - 1. Proses pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun 34
 - 2. Proses pengukuran dan pemetaan massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun 38
 - 3. Perolehan peta PBB..... 41
 - 4. Pemanfaatan peta blok PBB 44
- B. Pembahasan 45

BAB VI PENUTUP

- A. Kesimpulan 48
- B. Saran..... 49

Daftar Pustaka

Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan jaman yang semakin maju, sengketa di bidang pertanahan juga semakin meningkat. Sehubungan dengan hal itu semakin meningkat pula kebutuhan masyarakat akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hal tersebut maka diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Sesuai dengan amanat UUPA pasal 19 ayat (1) :

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”

UUPA pasal 19 ayat (2) :

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas dan dipersingkat serta penyediaan peta berskala besar dalam penyelenggaraan

pendaftaran tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan dengan melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum. Dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan tersebut, pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mencakup kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
- pemberian surat-surat tanah bukti hak berupa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat (Kurdinanto Sarah).

Kegiatan-kegiatan tersebut diselenggarakan melalui pendekatan secara sporadik dan sistematis.

Sebagaimana telah disebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, jaminan hukum tersebut adalah jaminan mengenai kepastian subyek maupun obyek hak atas tanah. Untuk memberikan kepastian subyek hak atas tanah dapat diperoleh melalui proses pendaftaran tanah yang meliputi penelitian yuridis terhadap alat-alat bukti yang secara administratif mampu memberikan ajudikasi bahwa subyek hak atas tanah yang terdaftar adalah

memberikan kepastian mengenai obyeknya dalam pendaftaran tanah dilakukan suatu proses kegiatan teknis pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan dengan berdasarkan kaidah-kaidah ilmu ukur tanah, sedang penentuan batas bidang tanah berdasarkan asas *Kontradiktur Delimitasi*.

Data hasil pengukuran dituangkan dalam sebuah formulir yang disebut Gambar Ukur. Gambar Ukur tersebut harus memenuhi persyaratan teknis, yuridis dan administratif. Persyaratan teknis yaitu gambar ukur tersebut dapat digunakan untuk pengembalian batas. Persyaratan yuridis yaitu gambar ukur tersebut harus ada nama serta tanda tangan persetujuan batas dari pihak-pihak yang berbatasan, nama serta tanda tangan pemohon dan nama serta tanda tangan petugas ukur yang bersangkutan. Persyaratan administratif yaitu gambar ukur tersebut telah diberi nomor dan disimpan dengan baik. Selanjutnya Gambar Ukur yang telah memenuhi persyaratan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Hasil pemetaan tersebut dijadikan peta pendaftaran untuk kutipan Surat Ukur serta peta bidang untuk pengumuman.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah mewajibkan tersedianya peta dasar pendaftaran, dengan adanya peta dasar pendaftaran tersebut bidang tanah yang didaftar dapat diketahui letaknya dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah lainnya. Dengan diketahuinya letak bidang

terbitnya sertipikat ganda atas suatu bidang tanah dapat dihindari. Mengingat pentingnya peran peta dasar pendaftaran dalam kegiatan pendaftaran tanah maka dalam suatu wilayah pendaftaran tanah yang belum tersedia peta dasar pendaftarannya dapat menggunakan peta lain sebagai dasar dalam pembuatan peta dasar pendaftaran tersebut. Hal tersebut diatur dalam PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 pasal 17. Dalam PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 pasal 17 menyatakan bahwa peta lain dapat digunakan sebagai dasar pembuatan peta dasar pendaftaran apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Peta tersebut mempunyai skala 1 : 1.000 atau lebih besar untuk daerah perkotaan, 1 : 2.500 atau lebih besar untuk daerah pertanian dan 1 : 10.000 atau lebih kecil untuk daerah perkebunan besar.
2. Peta tersebut sebagaimana dimaksud diatas mempunyai ketelitian planimetris lebih kecil atau sama dengan 0.3 mm pada skala peta.
3. Untuk mengetahui ketelitian planimetris sebagaimana dimaksud diatas, dilakukan dengan pengecekan jarak pada titik-titik yang mudah diidentifikasi di lapangan dan pada peta.

Peta lain yang dipergunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dalam rangka membantu kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya adalah sketsa blok Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tujuan pembuatan sketsa Blok PBB oleh Direktorat Jendral Pajak Bumi dan Bangunan adalah untuk *fiskal kadaster* sedangkan tujuan peta dasar pendaftaran adalah untuk *right kadaster*. Melihat perbedaan tujuan tersebut maka timbul suatu permasalahan dalam penggunaan sketsa blok

PBB dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Berdasarkan uraian dan permasalahan tersebut di atas, penulis mengadakan penelitian dengan judul “STUDI PEMANFAATAN SKETSA BLOK PBB PADA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SPORADIK MASSAL SWADAYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MADIUN”.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, masalah yang akan diteliti dalam penelitian adalah :

Bagaimana pemanfaatan sketsa blok PBB dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun?

C. Pembatasan masalah

Mengingat luasnya wilayah penelitian, terbatasnya waktu dan biaya, maka daerah yang diteliti hanya pada kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui pemanfaatan sketsa blok PBB dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun.

2. Kegunaan penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat :

- a. Memberi informasi tentang pemanfaatan peta-peta lain yang dapat membantu kegiatan pendaftaran tanah.
- b. Memberi manfaat bagi peneliti berikutnya agar dapat mengetahui tentang penggunaan peta-peta lain yang sesuai dengan PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997.
- c. Memberikan informasi pada masyarakat tentang proses kegiatan pendaftaran tanah.

BAB VI

PENUTUP

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dengan data yang ada maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

Pemanfaatan sketsa blok PBB

- a. Penggunaan sketsa blok PBB dalam kegiatan pendaftaran tanah sporadik massal swadaya maupun sporadik rutin oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun hanya sebatas sebagai peta acuan kerja, bukan sebagai peta lain untuk dasar pembuatan peta dasar pendaftaran seperti ketentuan dalam pasal 17 PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997.
- b. Peta acuan kerja yang berasal dari sketsa blok PBB dalam membantu kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun adalah untuk :
 1. Ploting NIB.
 2. Alat bantu penentuan letak relatif bidang tanah.
 3. Alat bantu dalam pekerjaan pengukuran bidang-bidang tanah.
 4. Alat bantu untuk mengetahui bentuk bidang tanah.

SARAN

1. Pemanfaatan peta lain dalam membantu kegiatan pendaftaran tanah sebaiknya memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan pasal 17 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997.
2. Kerjasama dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat memberikan manfaat dalam membantu kegiatan pendaftaran tanah maka sebaiknya jalinan kerjasama yang telah disepakati dilaksanakan dengan optimal.
3. Untuk mewujudkan peta sistem tunggal sebaiknya dilakukan penyatuan sistem pemetaan antara Badan Pertanahan Nasional dengan Direktorat Jendral Pajak.
4. Kepastian hukum hak atas tanah adalah yang terpenting sehingga dalam memberikan pelayanan pendafrtan tanah kepada masyarakat sebaiknya tetap sesuai dengan prosedur.

DAFTAR PUSTAKA

- anonim, (2004), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian Dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Soedi Harsono, (2004), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Pertanahan, Djembatan, Jakarta.
- Salimantus Sa'adiah, (2004), Pemanfaatan Peta Blok Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di Desa Tlogo Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten.
- Trihandito, Aryono (1999), Kartografi, Mitra Gama Widya, Yogyakarta.
- Soedarah, Kurdinanto, (2000), Upaya Perwujudan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Secara Efektif Dan Transparan
- Soedjirimbun, Masri dan Sofyan Efendi, (1987), Metode Penelitian Survey, Jakarta : LP3ES
- Soedjibrata, Sumadi (1998), Metodologi Penelitian, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soedarno, tanpa tahun, Bahan ajar revisi peta Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta

PERATURAN – PERATURAN

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*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*