

**KETERSEDIAAN DAN PEMANFAATAN PETA-PETA
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA**



Oleh:

DWINANTO WISNUBROTO

NIM : 02111976/ P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Penyediaan peta-peta pendaftaran merupakan persyaratan utama bagi kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah jaminan kepastian hukum terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Kepastian subyek hak atas tanah adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut. Kepastian obyek hak atas tanah adalah kepastian mengenai letak, batas-batas, bentuk dan luas bidang tanah, mengingat pentingnya peta pendaftaran tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah maka perlu adanya kegiatan penyediaan Peta Pendaftaran. Pelaksanaan penyediaan peta pendaftaran ini dilaksanakan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan berdasarkan PP 24 Tahun 1997 dan aturan pelaksanaannya di tunjukan dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketersediaan peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, bagaimana ketersediaan peta pendaftarannya, serta bagaimana pemanfaatan Peta Pendaftaran dalam menunjang kegiatan pendaftaran tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan teknik pengumpulan data berupa studi dokumentasi, wawancara, dan observasi. Teknik analisa data yang digunakan adalah tabulasi kualitatif dan peta, yaitu data yang terkumpul dikelompokkan menurut jenisnya dengan cara tabulasi dan hasilnya diinterpretasikan sesuai informasi yang ada, kemudian disajikan dalam bentuk plotting daerah yang sudah ada petanya untuk dianalisis secara diskriptif untuk membuat suatu kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian, maka diperoleh data bahwa ketersediaan peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya masih belum lengkap. Luas wilayah Kota Surabaya sebesar 32.636,68 Ha, yang telah tersedia peta pendaftarannya seluas 31.936,83 Ha (97,85%), berarti masih ada 699,85 Ha (2,14%) yang belum tersedia peta pendaftarannya. Peta Pendaftaran yang tersedia belum berada dalam satu sistem pemetaan tetapi masih dalam 3 sistem yaitu: Sistem koordinat Proyeksi TM3°, lokal dan proyeksi polyeder. Pemanfaatan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota: sebagai sarana penunjuk lokasi sebelum pelaksanaan pengukuran, sarana pengeplotan hasil ukuran, sarana untuk membantu kontrol terhadap kemungkinan adanya tumpang tindih batas tanah, sarana membuat salinan Surat Ukur. Belum lengkapnya penyediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dikarenakan Peta Dasar Pendaftaran yang tersedia dan yang dijadikan dasar untuk pembuatan Peta Pendaftaran hanya terdapat pada daerah yang padat penduduknya dan permohonan pendaftaran tanahnya tinggi.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Permasalahan	7
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	19
C. Anggapan Dasar	21
D. Batasan Operasional	21
BAB III. METODE PENELITIAN	22
A. Metode Penelitian	22
B. Lokasi Penelitian	22
C. Populasi	23
D. Jenis dan Sumber Data	23

E. Teknik Pengumpulan Data	24
F. Teknik Analisis Data	25
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	26
A. Keadaan Fisik Wilayah	26
B. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Surabaya.....	28
C. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Surabaya.....	30
D. Jumlah Pegawai.....	32
E. Sarana Penunjang	33
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Ketersediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya	35
B. Sistem Pemetaan.....	41
C. Pemanfaatan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya	44
BAB VI. PENUTUP.....	49
A. Kesimpulan	49
B. Saran	50
DAFTAR PUSTAKA.....	51
DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN	52
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas dan wewenang dari pemerintah, yang secara tegas telah digariskan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tanah 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.

Sebagai tindak lanjut dari pasal 19 ayat (1) tersebut maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Isi dari peraturan pemerintah ini merupakan penjabaran dan pelaksanaan dari pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa untuk melaksanakan pendaftaran tanah

tersebut dalam ayat (1) diperlukan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak.

Agar kegiatan pendaftaran tanah, dan penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum, maka diperlukan beberapa syarat, yaitu:

1. Peta kadastral mempunyai kekuatan bukti;
2. Daftar umum membuktikan bahwa pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sebenarnya;
3. Semua hak dan peralihan hak didaftar.

Kegiatan di bidang fisik atau teknis kadastral mengenai tanahnya, yaitu untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatan di mulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan kegiatan pengukuran dalam rangka pembuatan petanya. Kegiatan teknik kadastral ini menghasilkan Peta Pendaftaran yang menggambarkan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur.

Upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Surabaya adalah dengan melengkapi Peta-Peta Pendaftaran melalui kegiatan pendaftaran tanah. Dengan tersedianya Peta Pendaftaran secara lengkap diharapkan kepastian obyek pendaftaran tanah dapat tercapai.

Adapun tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Kepastian subyek hak atas tanah adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut (pemilik tanah). Sedangkan kepastian obyek hak atas tanah adalah kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah.

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas tanah tidak benar, karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta pengadaan peta berskala besar tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyiapan datanya (Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pemetaan dalam rangka pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:

1. Pemetaan bidang tanah untuk suatu daerah yang peta dasar pendaftarannya berupa foto, dilaksanakan dengan mengutip batas-batas bidang tanah dari peta foto yang batas-batasnya sudah diidentifikasi dan ditetapkan oleh panitia adjudikasi, dan memetakannya pada lembar Peta Pendaftaran.

2. Tersedia peta dasar pendaftaran dalam suatu daerah berupa peta garis, maka hasil pengukuran bidang-bidang tanah dalam daerah itu dipetakan pada peta dasar pendaftaran.
3. Suatu wilayah atau bagian desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis belum termasuk dalam suatu peta dasar pendaftaran, maka pemetaan bidang tanah dilakukan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

Peta Pendaftaran sebagai hasil akhir dari pengukuran dan pemetaan, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah apabila memenuhi persyaratan:

1. Batas-batas yang diukur adalah batas yang sebenarnya dan ditetapkan berdasarkan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan (penetapan asas kontradiktur delimitasi)
2. Hasil ukur dapat direkonstruksi apabila tanda batasnya hilang.

Batas-batas suatu bidang tanah dapat direkonstruksi apabila dalam pengukuran dan pemetaan:

1. Diikatkan pada titik dasar teknik dan titik-titik ikat disekitarnya.
2. Hasil pengukuran dipetakan di Peta Pendaftaran
3. Warkah pengukuran (DI 201) dan Gambar Ukur (DI 107) diadministrasikan dan disimpan secara baik di Kantor Pertanahan.

Penyediaan peta-Peta Pendaftaran di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Upaya penyediaan Peta-Peta Pendaftaran yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya mencakup tahap-tahap kegiatan yang memenuhi kaidah-kaidah sesuai peraturan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, kaidah-kaidah tersebut adalah:

1. Kaidah teknis, yaitu pengukuran dan pemetaan secara kadastral yang dapat menjamin kepastian obyek hak atas tanah. Bahwa bidang tanah yang dipetakan dijamin bentuk, letak, batas-batas dan luasnya serta dapat direkonstruksi kembali di lapangan sewaktu-waktu diperlukan (Asas Spesialitas).
2. Kaidah yuridis, yaitu bidang-bidang tanah yang dipetakan, batas-batas bidang tanahnya adalah batas yang sebenarnya yaitu ditetapkan berdasarkan kesepakatan dalam penunjukkan batas oleh pejabat yang berwenang (Asas Kontradiktur Delimitasi). Hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanahnya diumumkan secara langsung kepada masyarakat setempat untuk memberikan kesepakatan kepada pihak lain yang merasa keberatan atas hasil tersebut (Asas Publisitas)

Dengan demikian tersedianya Peta-Peta Pendaftaran secara lengkap merupakan bagian yang sangat penting dalam pelaksanaan

pendaftaran tanah, karena di dalam peta-peta tersebut tersimpan data yang aktual dari bidang-bidang tanah yang dipetakan, mulai dari bentuk, letak, batas-batas, luas, nomor, identifikasi bidang tanah yang digunakan untuk keperluan pembukuan tanah.

Menurut Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan, keadaan pemetaan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada saat sekarang ini masih belum begitu optimal. Hal ini bisa dilihat dari masih adanya berkas permohonan pendaftaran tanah yang menjadi tunggakan kerja karena tidak dapat dipetakan, baik karena terjadi tumpang tindih bidang tanah (*overlap*) ataupun karena tidak tersedianya Peta Pendaftaran. Melihat keadaan tersebut dan menyadari pentingnya ketersediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya maka penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, terutama mengenai ketersediaan Peta-Peta Pendaftaran dan bagaimana pemanfaatannya dalam menunjang kegiatan pelayanan pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: "KETERSEDIAAN DAN PEMANFAATAN PETA-PETA PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA".

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Sejauh manakah ketersediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dalam menunjang kegiatan pendaftaran tanah?
2. Bagaimana pemanfaatan Peta Pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surabaya?

C. Pembatasan Masalah

1. Peta Pendaftaran yang diteliti yaitu Peta Pendaftaran yang terdapat dan digunakan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.
2. Pemanfaatan Peta-Peta Pendaftaran yang dimaksud adalah pemanfaatan untuk mendukung proses pendaftaran tanah serta peningkatan pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui ketersediaan Peta Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya .

- b. Untuk mengetahui bagaimana pemanfaatan Peta Pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dalam proses pendaftaran tanah serta peningkatan pelayanan pertanahan.

2. Kegunaan Penelitian

Untuk memberikan informasi tentang ketersediaan serta pemanfaatan Peta-Peta Pendaftaran Tanah berkaitan dengan kegiatan pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Ketersediaan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya masih belum lengkap. Hal ini dapat dilihat dari luas wilayah Kota Surabaya sebesar 32.636,68 Ha, yang telah tersedia Peta Pendaftarannya 31.936,83 Ha (97,85%), berarti masih ada 699,85 Ha (2,14%) yang belum tersedia Peta Pendaftarannya.
2. Pemanfaatan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya adalah sebagai berikut:
 - a. Sebagai sarana penunjuk lokasi sebelum pelaksanaan pengukuran bahwa lokasi tersebut belum pernah dilakukan pengukuran.
 - b. Sebagai sarana pengeplotan hasil ukuran.
 - c. Sebagai sarana untuk membantu kontrol terhadap kemungkinan adanya tumpang tindih batas tanah.
 - d. Sebagai sarana untuk mengetahui letak tanah dan perubahannya.
 - e. Sebagai sarana membuat salinan Surat Ukur.

3. Peta Dasar Pendaftaran yang tersedia dan yang dijadikan dasar untuk pembuatan Peta Pendaftaran hanya terdapat pada daerah yang padat penduduknya dan permohonan pendaftaran tanahnya tinggi.

B. Saran

1. Untuk wilayah Kota Surabaya yang belum tersedia Peta Pendaftaran, perlu diupayakan untuk tersedianya Peta Pendaftaran yang diadakan melalui proyek pertanahan seperti proyek nasional agraria (Prona) swadaya atau proyek lainnya, yang anggarannya disediakan melalui APBN maupun APBD atau mengupayakan untuk membuat Peta Pendaftaran dari peta lain yang tersedia dan memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Sebelum petugas ukur turun kelapangan sebaiknya memanfaatkan Peta Pendaftaran untuk mengetahui lokasi yang akan diukur.
3. Untuk daerah yang permohonan pendaftaran tanahnya rendah, perlu sering diadakan kegiatan penyuluhan tentang pertanahan dan perlu diadakan proyek pertanahan sehingga mempercepat penyediaan Peta Pendaftaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (2002), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineke Cipta, Jakarta.
- Eko, Bambang (2000), Konsepsi Baku dan Manfaat Peta Pendaftaran Tanah (Peta Kadastral) untuk Membangun Landasan Administrasi Pertanahan Ke Depan di Indonesia, Jakarta
- Nugroho, Tanjung (2002), Word Geodetic System 1984 Bidang Referensi Pemetaan Nasional. Buletin Sandi Edisi XVII/April/2002. Yogyakarta
- Prihandito, Aryono (1988), Proyeksi Peta, Kanisius, Yogyakarta
- Prihandito, Aryono (1989), Kartografi, Mitra Gama Widya, Yogyakarta
- Soemadi, Herutomo (2001), Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi, Cetakan VI, Yogyakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi. Yogyakarta.
- Sosrodarsono, Suyono dan Takasaki Masayosi (1992), Pengukuran Topografi dan Teknik Pemetaan, Cetakan Ke-3, PT Pradnya Paramita, Jakarta
- Walijatun, Djoko (1998), "Tinjauan Aspek Penyimpangan dan Kejahatan di Bidang Pertanahan", Seminar Pertanahan, Ujung Pandang
- Walijatun, Djoko (2002), Diktat Pendaftaran Tanah, LP-SDM Wiyatatama, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANGAN

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

Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Non Departemen

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

.Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 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.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.