

**TINJAUAN SISTEM PEMBUATAN PETA PENDAFTARAN
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

SUDRIANA
NIM. 9871460

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan mengenai bentuk bidang tanah, batas bidang tanah, letak bidang tanah, dan nomor identifikasi bidang tanah yang digunakan untuk keperluan pembukuan tanah. Pengertian tersebut mengandung makna bahwa bidang-bidang tanah yang telah didaftar dan dipetakan pada peta pendaftaran memiliki jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian tersebut menyangkut kepastian obyek maupun subyek hak atas tanah bersangkutan, yang ditimbulkan karena kaidah baku yaitu prosedur dan mekanisme yang memenuhi aturan teknis, yuridis, dan administrative, maka dengan tersedianya peta pendaftaran secara lengkap diharapkan permasalahan pertanahan dapat dicegah.

Oleh karena itu Kantor Pertanahan Kota Bandung mengadakan pembuatan peta pendaftaran di Wilayah Kota Bandung, yang pada pelaksanaannya dikerjakan oleh Kantor Pertanahan dan pihak swasta, dengan skala peta 1: 1000.

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan studi komparasi. Adapun alat dan teknik pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumentasi, kuesioner, wawancara, dan studi kepustakaan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pegawai Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan, dan Konversi dengan jumlah 40 responden. Studi atau penelitiannya disebut studi populasi atau studi sensus.

Hasil pengolahan data, kemudian dianalisis yang dibagi dalam 2 kategori yaitu kategori kesesuaian identitas responden yang menunjang dalam pembuatan peta pendaftaran, kategori kesesuaian peraturan pembuatan peta pendaftaran dengan kenyataan di Kantor Pertanahan Kota Bandung cara konvensional dan cara digital, menunjukkan bahwa pelaksanaan sistem pembuatan peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Bandung telah sesuai dengan Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Kesesuaian tersebut meliputi tahap: tersedia peta dasar pendaftaran, tidak tersedia peta dasar pendaftaran, sistem koordinat lokal dan nasional, peralatan pembuat peta, simbol kartografi, dan reproduksi peta. Untuk bahan atau kertas cara konvensional tidak sesuai, bahan atau kertas cara digital sesuai sebagian. Kendala-kendala yang ditemui : 1) Sumber daya manusia, upaya penyelesaiannya dengan memperbanyak pelatihan/kursus di bidang pengukuran dan pemetaan kadastral, 2) Biaya, upaya penyelesaiannya disesuaikan keperluan pembuatan peta, 3) Keadaan lapangan, upaya penyelesaiannya meminta ketegasan masyarakat untuk menunjukkan batas bidang tanah, 4) Kebijakan pimpinan, upaya penyelesaiannya dengan penugasan khusus terhadap pegawai yang mampu menggunakan peralatan digital pemetaan.

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	8
1. Sumber Daya Manusia	8
2. Peta Pendaftaran	8
3. Pemetaan Konvensional dan Digital	11
4. Pelaksanaan Pembuatan Peta Pendaftaran	12
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Anggapan Dasar	17
D. Batasan Operasional	17
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	19
B. Lokasi Penelitian	19
C. Populasi Penelitian	20
D. Teknik Pengumpulan Data	20
E. Jenis dan Sumber Data	21
1. Jenis Data	21

F. Teknik Analisa Data	22
1. Tahap Persiapan	23
2. Tahap Tabulasi	23
3. Tahap Penerapan Data	23
 BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah	24
1. Letak Geografis	24
2. Batas Administratif	24
3. Luas Wilayah	24
B. Peyebaran Peta Pendaftaran	26
 BAB V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA	
A. Penyajian Data	31
1. Sistem Pembuatan Peta Pendaftaran	31
2. Kendala Pembuatan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Bandung	57
B. Analisis Data	59
1. Analisis Pembuatan Peta Pendaftaran di Kantor Pertanahan Bandung Dengan Petunjuk Teknis PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997	59
2. Analisis Kendala Pembuatan Peta Pendaftaran Dan Upaya Penyelesaiannya di Kanto Pertanahan Kota Bandung	77
 BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	79
B. Saran	80

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa dan rakyat Indonesia merupakan salah satu modal dasar pembangunan nasional dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila sebagai cita-cita Proklamasi Kemerdekaan Indonesia.

Makin meningkatnya laju pembangunan, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula. Untuk itu diperlukan tanah yang makin luas, tidak saja untuk memenuhi kebutuhan pembangunan, tetapi juga kebutuhan penduduk yang semakin bertambah yaitu berupa tanah untuk produksi pertanian, prasarana dan perumahan/pemukiman, dan juga karena adanya tuntutan akan peningkatan mutu kehidupan yang lebih baik, yang merupakan dampak positif dari keberhasilan pembangunan yang telah dilaksanakan. Menghadapi permasalahan yang semakin kompleks, diperlukan kebijakan dan strategi pertanahan nasional yang konseptual dan terpadu. Keterpaduan penanganan yang bersifat konseptual tersebut mutlak diperlukan, karena tanah atau ruang muka bumi dalam wilayah negara kita boleh dikatakan luasnya tetap, sedangkan pembangunan disegala sektor dan kegiatan kehidupan dan penghidupan bangsa berkembang terus, lebih-lebih dalam mengantisipasi

Berdasarkan kondisi masalah pertanahan di atas dan mengacu pada Bab II Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tentang diperlukannya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, maka pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan pembangunan dibidang pertanahan terutama dalam bidang pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan. Untuk menjamin maksud di atas maka diadakan penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Isi dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai penjabaran garis besar pelaksanaan dari ayat 2 pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Dimana untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut diperlukan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah. Untuk itu diperlukan peta-peta yang memadai dan dapat dipercaya dari segi kuantitas maupun kualitasnya, yang pelaksanaan pembuatannya secara konvensional dan digital.

“Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.” (Boedi Harsono, 1997 : 424)

kemampuan dan kondisi ekonomi masyarakat serta keterbatasan dana untuk membiayai kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah, khususnya untuk pelaksanaan pengukuran dan pemetaan.

Sebagai tindak lanjut kegiatan pendaftaran tanah, dan agar penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum, maka diperlukan beberapa syarat, yaitu:

1. peta pendaftaran mempunyai kekuatan bukti, secara:
 - a) teknis yaitu peta pendaftaran harus memiliki tingkat ketelitian yang tinggi karena cakupan unsur-unsur geografis, status hak dan penggunaan tanah setiap bidang tanah serta atribut geografis lainnya digambar dalam skala besar 1 : 1.000;
 - b) yuridis yaitu batas bidang-bidang tanah yang dipetakan pada peta pendaftaran telah diakui bersama antara pemilik tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan dan ditetapkan oleh pejabat yang berwenang.
2. daftar umum membuktikan bahwa pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sebenarnya;
3. semua hak dan peralihan hak didaftar.

Upaya yang dilakukan secara terus menerus adalah dengan melengkapi peta-peta pendaftaran tersebut. Dengan tersedianya peta pendaftaran secara lengkap diharapkan permasalahan pertanahan dapat dicegah.

dan nomor identifikasi bidang tanah yang berguna untuk keperluan pembukuan tanah

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.

Dari pelaksanaan kegiatan di atas, maka menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 butir 14 dan 15, pengertian peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran sebagai berikut :

Butir (14) Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografi, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.

Sedangkan pengertian peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan mengenai bentuk, batas, letak, nomor identifikasi bidang tanah dan digunakan untuk keperluan pembukuan tanah. Pengertian tersebut mengandung makna bahwa bidang-bidang tanah yang telah didaftar dan dipetakan pada peta pendaftaran memiliki jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut menyangkut kepastian obyek hak atas tanah yang bersangkutan, yang ditimbulkan karena kaidah baku yaitu prosedur dan mekanisme yang memenuhi aturan teknis, yuridis, dan administratif yang menjadi ciri khas dalam pengukuran dan pemetaan secara kadastral.

Berdasarkan uraian tersebut di atas tentang tersedianya peta pendaftaran dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“ TINJAUAN SISTEM PEMBUATAN PETA PENDAFTARAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang terjadi mengenai kaidah baku pembuatan peta pendaftaran, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah sistem pembuatan peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Bandung telah sesuai dengan Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara

2. Kendala-kendala apa saja yang ada dalam pembuatan peta pendaftaran, dan bagaimana cara mengatasi kendala tersebut di Kantor Pertanahan Kota Bandung?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, penyusun membatasi masalah pada pelaksanaan sistem pembuatan peta pendaftaran sejak berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Petunjuk Teknis Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

- a. untuk mengetahui sistem pembuatan peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Bandung apakah telah sesuai dengan Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
- b. untuk mengetahui kendala-kendala apa saja dalam pembuatan peta pendaftaran, dan bagaimana cara mengatasi kendala tersebut di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

2. Kegunaan Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan:

- a. untuk dapat melaksanakan sistem yang telah ada dalam pelaksanaan pembuatan peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Bandung, guna penyempurnaan peta-peta pendaftaran dikemudian hari;
- b. untuk memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi Kantor Pertanahan Kota Bandung dan kalangan civitas akademika dalam pembuatan peta pendaftaran;

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis data dan anggapan dasar yang penulis ajukan dalam penelitian ini, dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan sistem pembuatan peta pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Bandung terbagi atas yang sesuai dan tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

a. Pelaksanaan pembuatan peta cara konvensional yang sesuai terdiri dari: ketersediaan peta dasar pendaftaran, tidak tersedia peta dasar pendaftaran, sistem koordinat lokal dan nasional, peralatan yang digunakan, penggunaan simbol kartografi, dan reproduksi peta, sedangkan pelaksanaan pembuatan peta yang tidak sesuai terdiri dari: bahan atau kertas yang digunakan.

b. Pelaksanaan pembuatan peta cara digital yang sesuai terdiri dari: ketersediaan peta dasar pendaftaran, tidak tersedia peta dasar pendaftaran, sistem koordinat lokal dan nasional, peralatan yang digunakan, penggunaan simbol kartografi, dan reproduksi peta, sedangkan untuk bahan atau kertas yang digunakan dalam pelaksanaan pembuatannya sesuai sebagian.

keadaan lapangan, kebijakan pimpinan. Upaya penyelesaian dengan meningkatkan pelatihan/kursus dibidang pengukuran dan pemetaan, biaya dimanfaatkan sesuai penggunaannya, dengan mengadakan penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat, dibuat Surat Keterangan penunjukan khusus kepada pegawai yang dapat mengoperasikan peralatan digital dengan baik.

B. Saran.

Setelah memaparkan hasil penelitian di atas, penyusun menyarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Agar ditingkatkan pemahaman dan pengetahuan teknis mengenai Ketentuan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 kepada staf Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi melalui pembinaan dan evaluasi pekerjaan, sehingga kualitas kerja yang dihasilkan dalam pembuatan peta pendaftaran akan menjadi lebih baik dan benar sesuai dengan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997;
2. Biaya pembuatan peta pendaftaran sebaiknya diperinci dan disesuaikan dari masing-masing pekerjaan pembuatan peta pendaftaran per Tahun Anggaran;
3. Agar pembuatan titik-titik dasar teknik orde 3 dan orde 4 dapat segera dilaksanakan sesuai kebutuhan berdasarkan luas wilayah Kota Bandung

4. Agar data lapangan yang telah diukur segera diplot ke dalam peta bidang tanah sesuai dengan letak lokasi pengukuran, sehingga mudah untuk mengetahui letak dan luas penyebaran bidang tanah yang terukur dan telah dipetakan guna pembuatan peta pendaftaran.
5. Agar file data pembuatan peta pendaftaran dibuat dan disimpan dalam bank data, guna memudahkan pada saat diperlukan dan data dapat cepat disajikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Eko H.N, Bambang, (2000), Diktat Butir-Butir Pemikiran Menuju Peningkatan Kualitas Produk dan Pelayanan Pertanahan, Jakarta.
- Brotosoelarno, Sularman, (1997), Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP. No. 24 Tahun 1997, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak Tanah Yang Terkait, Yogyakarta.
- Harsono, Budi, (1996), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta Djambatan.
- Hermit, Herman, (1993), Diktat Pertanahan I dan II, Jurusan Teknik Geodesi, Bandung.
- Ismuhadi, Suroso dkk. (1997), Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta : Relindo Jayatama.
- Nawawi, Hadari, (1990), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Prihandito, Aryono, (1989), Kartografi, PT. Mitra Gama Wijaya, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, (1989), Metode Penelitian dan Survai, LP3ES, Jakarta.
- Sonjaya, Uju, (2000), Tinjauan Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah, Tugas Akhir UNWIM, Bandung.
- Sosrodarsono Suyono, Takasaki Masayoshi, (1980), Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Walijatun, Djoko, Bahan Ajaran Pendaftaran Tanah, STPN, 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 PP. Nomor 24/1997, Tentang Pendaftaran Tanah.