

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang jumlahnya relatif terbatas dan digunakan oleh seluruh makhluk ciptaanNya sebagai tempat kehidupan. Dalam perjalanan kehidupan manusia, kebutuhan tanah untuk hunian ataupun pembangunan semakin tinggi sementara sifat dasar tanah yang relatif tidak bertambah menjadi permasalahan yang vital.

Sesuai dengan bunyi Undang – Undang Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah 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.

“1

Pendaftaran tanah dilakukan guna perlindungan hukum bagi para pemilik bidang tanah yang belum mendaftarkan tanah mereka agar memiliki kekuatan atas tanah yang mereka tinggali atau mereka miliki dan juga dalam rangka percepatan pembangunan.

¹ Undang – Undang Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah pasal 19 ayat 1

Terkait dengan masalah legalitas kepemilikan tanah ada salah satu aspek penting dalam pendaftaran tanah yang mana tidak semua orang mengerti dengan mekanisme perjalanan menuju legalitas hukum bagi pemilik bidang tanah.

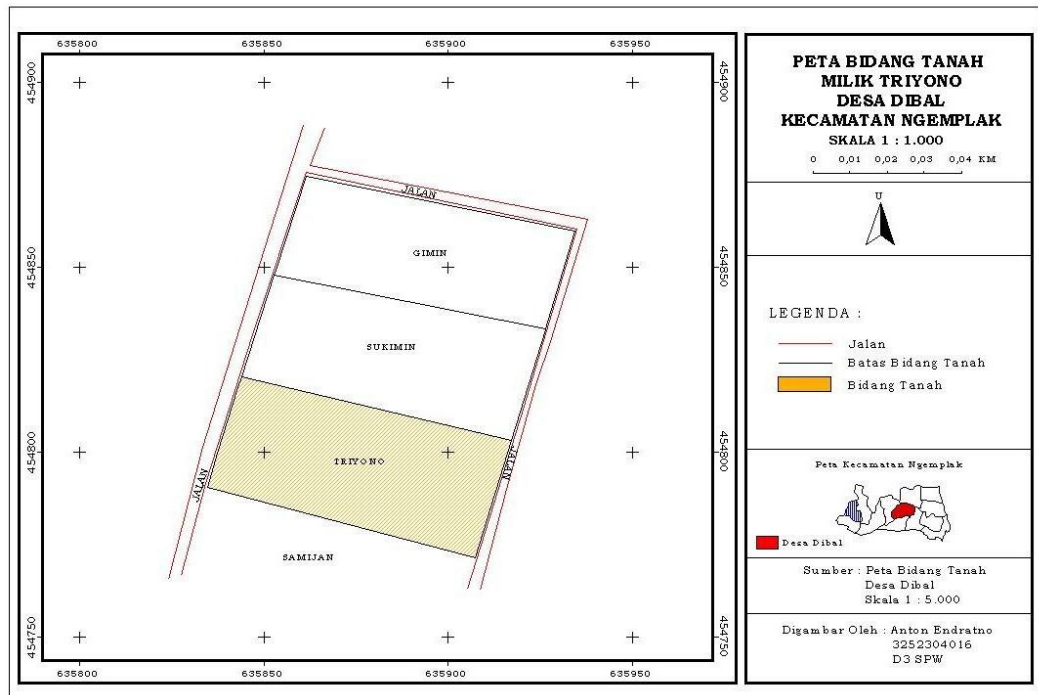
Salah satu aspek tersebut adalah peta pendaftaran tanah yang mana didalamnya berisi bentuk, batas, letak, nomor bidang dari setiap bidang tanah dan digunakan untuk keperluan pembukuan bidang.

Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 1 ayat 15 PP24/1997 dan pasal 141 PMNA/KBPN No. 3/ 1997 yang berbunyi : “ *Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang – bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.* “²

Peta pendaftaran tanah juga memiliki nama lain yaitu peta bidang. Banyak yang mengira bahwa ada perbedaan antara peta pendaftaran dengan peta bidang tanah karena didalam peta bidang tanah tidak tercantum keterangan “ peta pendaftaran “ , dan hanya tertulis dibagian sebelah kanan atas lembar peta.

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Jakarta : Djambatan, edisi 2008) Halaman 521

Gambar 1.1.1
Contoh Gambar Peta Bidang Tanah



Sumber : <http://mauldunkers.blogspot.co.id>

Peta pendaftaran dibuat dengan skala 1 : 1.000, 1 : 2.500, dan 1 : 10.000, sesuai dengan fungsinya sebagai pembukuan bidang-bidang tanah dan mencegah terjadinya pendaftaran ganda, maka peta pendaftaran harus digunakan sebagai peta yang berkembang (tumbuh/ up-to date). Ini sesuai dengan PMNA/KBPN nomor 2 tahun 1996 pasal 34 ayat 1 yang berbunyi :

“ Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian panitia yang berwenang terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tergambar pada gambar

bidang-bidang tanah, maka gambar bidang-bidang tanah tersebut dilakukan perubahan. “³

Didalam pasal tersebut telah dapat disimpulkan bahwa peta pendaftaran tanah dapat direvisi atau ditinjau ulang untuk mendapatkan keakuratan data. Hasil dari peta bidang yang telah diperbaiki atau direvisi akan dibuatkan gambar ukur baru untuk keperluan data yang up to date dan data hasil ukuran bidang tanah pada gambar ukur yang lama dinyatakan tidak berlaku.

Keakuratan dan kepastian data peta bidang sangat diutamakan guna kelancaran perjalan pembuatan sertifikat. Maka dari itu bilamana ada data baru mengenai perbedaan bentuk, dislokasi, atau pengukuran ulang guna pemecahan atau penggabungan bidang tanah akan segera dilakukan tindakan guna menghindari terjadinya kesalahpahaman yang bisa menjadikan konflik antara pihak instansi dengan pemohon atau dengan pihak – pihak lain.

Dengan demikian setiap perubahan, penambahan bidang-bidang tanah yang tercakup pada suatu lembar peta pendaftaran harus digambar pada peta tersebut.

Ada pula informasi – informasi yang termuat didalam peta bidang yang mana bisa dijadikan acuan lokasi bidang tanah dan bentuk tanah. Sebelum dilanjutkan ketahapan yang lebih lanjut, peta bidang akan ditinjau terlebih dahulu guna mencari kebenaran dari bentuk bidang maupun lokasi bidang

³ PMNA/KBPN nomor 2 tahun 1996 pasal 34 ayat 1

tanah tersebut. Menurut PMNA/ KBPN nomor 3 tahun 1997 pasal 31 ayat 5,

Peta bidang tanah sendiri memuat informasi sebagai berikut :

- a. judul peta, yaitu “Peta bidang tanah”;
- b. nomor RT/RW, nama Kelurahan/desa, Kabupaten/ kotamadya, dan Propinsi;
- c. skala peta;
- d. panah utara;
- e. batas bidang-bidang tanah;
- f. jalan, sungai atau benda-benda lain yang dapat dijadikan petunjuk lokasi;
- g. nomor identifikasi bidang tanah;
- h. tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudikasi.⁴

Unsur bangunan pada peta pendaftaran tidak merupakan keharusan untuk dipetakan, kecuali unsur tersebut merupakan bagian data yang penting atau dapat digunakan untuk rekonstruksi batas bidang tanah jika diperlukan. Pada dasarnya peta pendaftaran hanya sebagai acuan pembuatan gambar ukur dan surat ukur oleh karena itu bilamana bangunan tidak mempengaruhi proses konstruksi atau rekonstruksi tidak perlu untuk dipetakan kedalam peta pendaftaran.

Nomor identifikasi bidang (NIB) digunakan sebagai identifier untuk dapat berhubungan atau korelasi dengan data lain yang menyangkut satu bidang atau bidang-bidang tanah (pasal 21 PP 24/1997 dan pasal 142 ayat 3). Proses

⁴ Menurut PMNA/ KBPN nomor 3 tahun 1997 pasal 31 ayat 5

pemunculan Nomor Identifikasi Bidang sendiri adalah salah satu aspek penting dalam proses lanjutan pensertifikatan. NIB merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Dalam sistem komputerisasi pendaftaran tanah NIB yang unik diperlukan sebagai penghubung yang efisien antara data yang diperlukan dan sebagai akses informasi atas suatu bidang tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah sebagian besar dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Begitu juga dengan penyimpanan dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan proses pendaftaran tanah seperti peta pendaftaran tanah, buku tanah, surat ukur, daftar tanah, dan daftar isian lainnya disimpan di Kantor Pertanahan. Oleh karena seluruh informasi yang berkenaan dengan bidang tanah berada di Kantor Pertanahan maka NIB diberikan berdasarkan Wilayah Administratif Pemerintahan supaya unik dan mudah dalam pencarian. NIB diberikan terhadap bidang tanah pada pendaftaran tanah Sistematis maupun pendaftaran tanah Sporadik setelah batas-batas tanah tersebut ditetapkan dan dicantumkan dalam daftar isian 201. NIB dialokasikan dan diberikan kepada Petugas Penetapan Batas sebelum berangkat ke lapangan. Dalam peta pendaftaran hanya ditulis 5 (lima) digit terakhir mengingat batas wilayah administrasi telah dicantumkan.

Berikut cara penulisan Nomor Identifikasi Bidang Tanah :

1. 2 digit pertama : 1-99 adalah kode Propinsi
2. 2 digit kedua : 1-99 adalah kode Kabupaten/Kotamadya

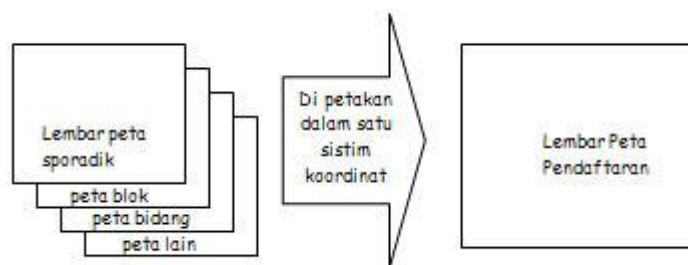
3. 2 digit ketiga : 1-99 adalah kode Kecamatan
4. 2 digit keempat : 1-99 adalah kode Desa/Kelurahan
5. 5 digit terakhir : 1-99999 adalah Nomor Bidang Tanah

Peta pendaftaran yang digunakan untuk kegiatan sehari-hari di Kantor Pertanahan haruslah peta dalam satu sistem koordinat tertentu dan format peta tertentu.

Sistem koordinat tertentu artinya untuk suatu peta pendaftaran hanya menggunakan sistem koordinat lokal atau nasional. Semua bidang tanah yang tercakup pada lembar peta harus dapat dipetakan sesuai keadaan dilapangan. Sehingga pada suatu lokasi administrasi desa/ kelurahan tidak perlu lagi menggunakan banyak peta dengan banyak sistem koordinat, tetapi hanya ada satu sistem koordinat yaitu lokal/ nasional. Apabila menggunakan sistem lokal, maka harus ditransformasi ke sistim nasional.

Gambar 1.1.2

Penyatuan Sistem Peta Pendaftaran

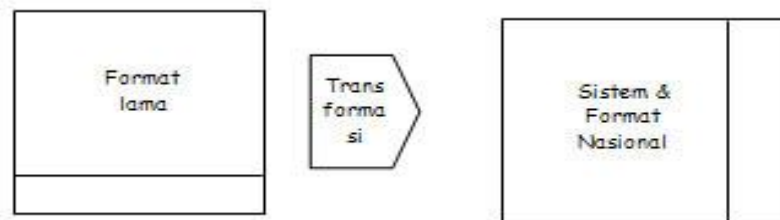


Sumber : <https://bpn16.wordpress.com>

Format peta tertentu artinya, peta pendaftaran yang menggunakan format seperti yang ditentukan oleh peraturan ini. Peta pendaftaran yang masih menggunakan format lama disalin menjadi peta pendaftaran format yang telah ditetapkan pada saat transformasi koordinat ke sistem nasional.

Gambar 1.1.3

Perubahan Format Lembar Peta Pendaftaran



Sumber : <https://bpnl6.wordpress.com>

Dasar pembuatan peta pendaftaran adalah peta dasar pendaftaran (pasal 16 ayat 4 PP24/1997), dimana hasil pengukuran bidang-bidang tanah dipetakan/dikartir diatas peta dasar pendaftaran yang berupa drafting film atau sepia .

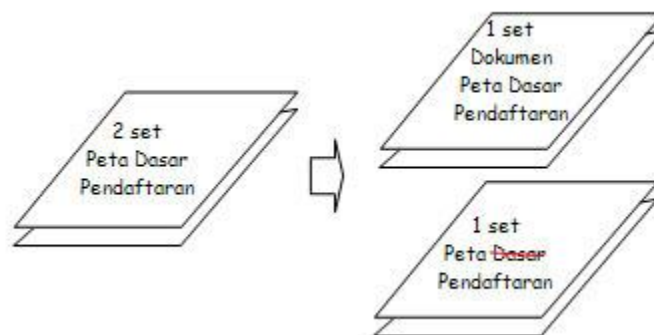
Sebelum digunakan peta dasar pendaftaran harus terdiri atas 2 (dua) set peta, dimana :

1. 1 (Satu) set peta dasar pendaftaran yang di sahkan penggunaannya digunakan sebagai dokumen dan harus disimpan .
2. 1 (satu) set lainnya di sahkan penggunaannya menjadi peta pendaftaran dengan mencoret kata Dasar yang akan digunakan untuk pembukuan bidang-bidang tanah terdaftar.

Material yang digunakan adalah bahan yang sangat stabil, kuat dan tahan lama, misalnya drafting film, sepia atau bahan-bahan transparan lainnya.

Gambar 1.1.4

Penggunaan peta dasar Pendaftaran



Sumber : <https://bpn16.wordpress.com>

Sesuai dengan PMNA/ KBPN nomor 3 tahun 1997 Kriteria peta dasar pendaftaran agar dapat digunakan sebagai peta pendaftaran yaitu sebagai berikut :

1. Berupa peta garis atau peta foto. Jika tersedia peta foto, untuk salinan (lembar kedua) di tracing/ disalin menjadi peta garis.
2. Kesalahan planimetris 0.3 mm x skala peta
3. Skala, sistem koordinat dan format peta harus memenuhi persyaratan dan peraturan yang berlaku. Apabila tersedia peta dasar pendaftaran dengan skala selain yang ditetapkan ditransformasi ke salah satu skala peta pendaftaran yang telah ditetapkan. Peta yang dihasilkan oleh BPN atau instansi lain, baik skala, format dan

sistim koordinatnya masih belum sesuai, diusahakan untuk dibuat atau ditransformasi sesuai peraturan.

4. Sistem koordinat nasional/ lokal. Sistim koordinat lokal harus di transformasi ke sistim koordinat nasional jika telah tersedia titik-titik dasar teknik nasional.

Format peta nasional atau sistim lokal. Jika format peta masih sistim lokal, harus dibuatkan ke dalam sistem nasional bersamaan pada saat transformasi peta.

Format peta nasional atau sistem lokal. Jika format peta masih sistim lokal, harus dibuatkan ke dalam sistem nasional bersamaan pada saat transformasi peta.

Peta dasar pendaftaran yang memenuhi kriteria diatas akan berubah fungsi menjadi peta pendaftaran setelah di sahkan dan selanjutnya disebut peta pendaftaran.

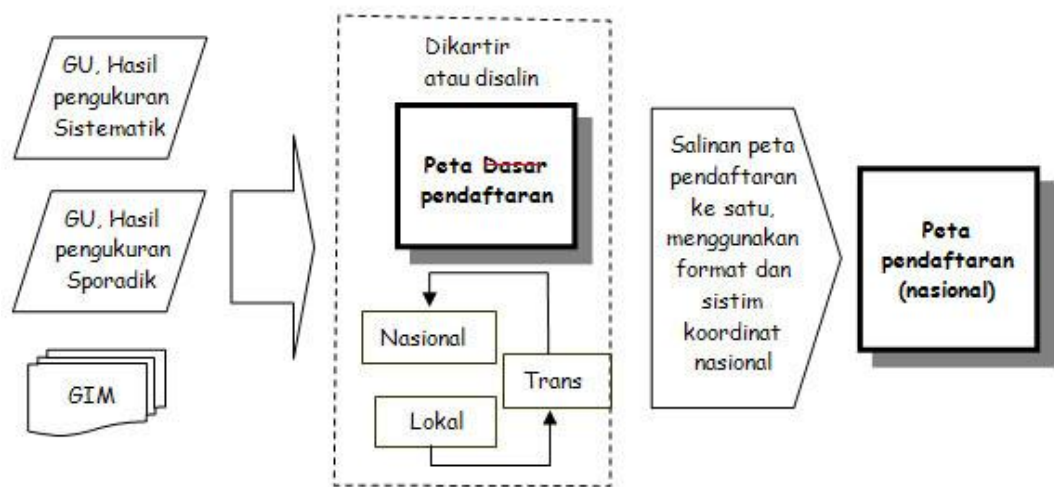
Pemetaan bidang-bidang tanah pada peta pendaftaran dilakukan dengan mengkartir atau memetakan data dari :

1. Gambar ukur sistematis
2. Gambar ukur sporadis
3. GIM, hasil pemetaan indeks grafis

Data tersebut dikartir atau disalin pada peta pendaftaran, sebagaimana skema berikut :

Gambar 1.1.5

Alur kerja Pembuatan Peta Pendaftaran tersedia Peta Dasar



Sumber : <https://bpn16.wordpress.com>

Hasil pengukuran baik sporadik ataupun sistematis dikartir pada peta pendaftaran.

GS/SU dari pelaksanaan GIM disalin pada peta pendaftaran.

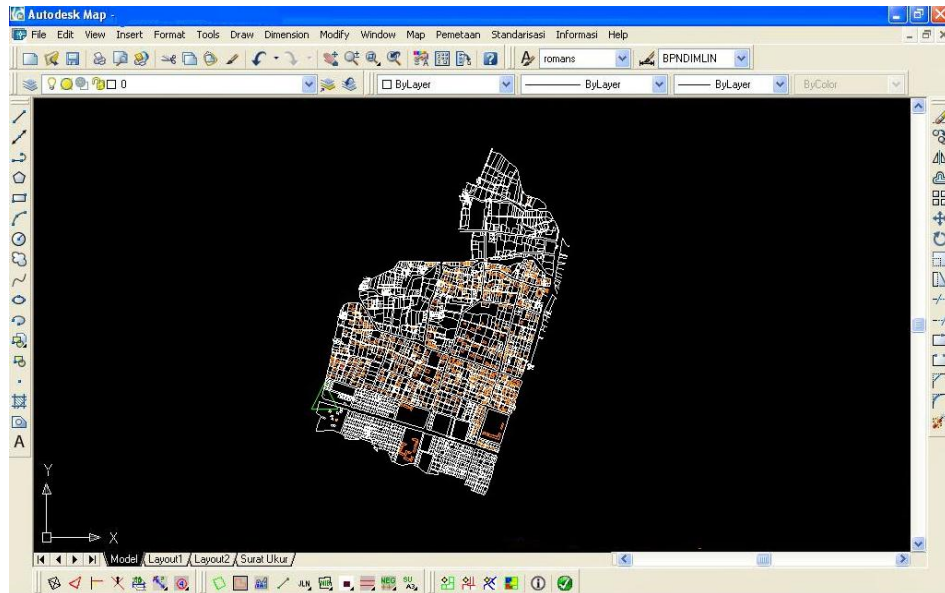
Pengkartiran dan penyalinan data tersebut dapat dilaksanakan secara manual ataupun digital, demikian juga sistem koordinatnya mengikuti sistem koordinat yang ada (nasional/lokal).

Peta pendaftaran yang masih menggunakan sistem koordinat lokal dan format lokal ditransformasikan ke sistem nasional dan formatnya diubah menggunakan format nasional menjadi peta pendaftaran nasional.

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, maka teknologi pemetaan juga berkembang ke arah Sistem Informasi Geografik atau sering disingkat dengan SIG. SIG adalah integrasi antara data geografik, data atribut dan data – data bereferensi geografik lainnya didalam sebuah sistem terkomputerisasi sebagai alat bantu untuk mengambil keputusan. SIG dipakai untuk mengumpulkan, menyimpan, memanggil, menganalisa dan menampilkan data spasial.

Pemetaan digital atau sering disebut sebagai digital mapping merupakan suatu cara baru dalam pembuatan peta, baik untuk keperluan pencetakan maupun dalam format peta digital. Sedangkan definisi lain dari pemetaan digital adalah penggambaran permukaan bumi menggunakan komputer dengan menggunakan data koordinat. Inti dari pemetaan digital adalah proses pengolahan objek-objek peta yang menggunakan format digital sehingga membutuhkan perangkat keras komputer dan perangkat lunak yang berkaitan. Software yang biasa digunakan dalam pembuatan peta digital adalah Land Desktop, Auto Cad Map, Arc View, Map Info Professional, dan lain-lain.

Gambar 1.1.6
Contoh pemetaan melalui media digital



Sumber : [http:// yoghaken.blogspot.co.id](http://yoghaken.blogspot.co.id)

Sebagai institusi pelayanan publik, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia senantiasa berupaya meningkatkan kualitas pelayanannya. Salah satu upayanya adalah dengan melakukan perubahan pola pelayanan kepada masyarakat, dari pelayanan manual menjadi pelayanan yang berbasis komputerisasi yang dimulai sejak tahun 1997. Pada awalnya kegiatan yang dibiayai melalui pinjaman Pemerintah Spanyol ini dikenal dengan Land Office Computerization (LOC) atau Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), dengan tujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, meningkatkan dan mempercepat pelayanan dibidang pertanahan, meningkatkan kualitas informasi pertanahan BPN, untuk mempermudah pemeliharaan data pertanahan, menghemat space / storage untuk penyimpanan data-data pertanahan dalam bentuk digital (paperless), meningkatkan

kemampuan SDM pegawai BPN dibidang teknologi informatika / komputer, melakukan standarisasi data dan sistem informasi dalam rangka mempermudah pertukaran informasi pertanahan serta menciptakan suatu sistem informasi pertanahan yang handal. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilaksanakan 6 kegiatan utama yang meliputi instalasi perangkat keras, perangkat lunak sistem operasi dan aplikasi serta jaringan (Local Area Network), pelatihan bagi system administrator, operator, manajemen dan kepala kantor selaku pimpinan tertinggi, sosialisasi bagi kepala kantor dan staf pelaksana, pendampingan pada masa implementasi, konversi data tekstual dan spasial dari bentuk hardcopy menjadi digital, dukungan terhadap permasalahan sistem maupun aplikasi dari BPN Pusat.

Gambar 1.1.7

Kegiatan Utama Badan Pertanahan Negara



Sumber : bpn.go.id

Komputerisasi layanan pertanahan dilaksanakan secara bertahap, dimulai tahun 1997 yang diimplementasikan di 12 Kantor Pertanahan pada 8 propinsi. Tahap ini menitik beratkan pada data tekstual dengan sistem yang berdiri sendiri untuk setiap kantor pertanahan tanpa ada jaringan antar kantor pertanahan, serta mulai dibentuk Workgroup for Transfer Technology (WGTT) sebagai wadah alih teknologi kepada jajaran BPN RI. Ekspansi Komputerisasi Kantor Pertanahan dimulai sejak tahun 2002, dengan bertambahnya jumlah Kantor Pertanahan yang mengimplementasikannya, dimulainya penggunaan basisdata spasial, walaupun masih terpisah dengan basisdata tekstual serta mulai dilakukan konversi data spasial. Tahun 2006 dilaksanakan digitalisasi peta pendaftaran di provinsi DKI Jakarta yang mencakup 70% bidang tanah terdaftar, dicetuskannya LARASITA dan hingga tahun 2009 komputerisasi kantor pertanahan sudah mencakup 274 Kantor Pertanahan.

Pada tahun 2010, dimulai perombakan atas sistem, aplikasi dan basisdata, diadopsinya Land Administration Domain Model (LADM, ISO-19152) sebagai struktur inti basisdata, penggunaan arsitektur aplikasi N-Tier, antarmuka pengguna berbasis web, basisdata terpusat di Kantor Pusat BPN RI, perawatan dan pemeliharaan aplikasi dilakukan secara mandiri dan satu basisdata untuk data tekstual dan spasial. Sampai tahun 2010 sudah dilakukan implementasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) di 430 Kantor Pertanahan dengan pembiayaan melalui APBN. Dengan dilaksanakannya KKP maka telah terjadi transformasi layanan publik bidang pertanahan di

Kantor Pertanahan, tidak ada lagi pelayanan permohonan sertipikat hak atas tanah secara manual, proses permohonan sertipikat hak atas tanah dapat dimonitoring melalui komputer, proses permohonan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan secara tertib dan berurutan (first in first out), terbentuknya database pertanahan yang selalu up to date dan dapat digunakan dalam kegiatan pelayanan informasi pertanahan. Seiring dengan implementasi KKP di berbagai Kantor Pertanahan seluruh Indonesia, dibangun pula database pertanahan melalui kegiatan konversi atau digitalisasi data pertanahan, baik data tekstual (Buku Tanah) maupun data spasial (Surat Ukur dan Peta Pendaftaran Tanah). Sampai dengan medio Agustus 2013 telah tersedia database 32 juta bidang tanah (71%) dari total 45 juta bidang tanah terdaftar/bersertipikat yang tersebar di 430 Kabupaten/kota dan 33 Propinsi.

Gambar 1.1.8

Skema Aliran Data Digital



Sumber : bpn.go.id

Pembangunan komputerisasi layanan pertanahan telah memberikan manfaat tidak hanya bagi Badan Pertanahan Nasional RI, tapi informasi yang dihasilkan juga bermanfaat bagi institusi pemerintah lainnya maupun bagi masyarakat dan kalangan swasta. Implementasi Komputerisasi Kantor Pertanahan telah menjadi titik awal bagi terwujudnya inovasi layanan berbasis teknologi informasi dan komunikasi, diantaranya SMS Informasi Pertanahan, layanan jemput bola LARASITA, informasi berkas online, monitoring beban kerja secara online, monitoring capaian kinerja secara online serta berbagai inovasi lainnya.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Agar dalam pembahasan penulisan Tugas Akhir ini terdapat persamaan persepsi dalam batas ruang lingkup pembahasannya. Maka pemberian perumusan masalah dalam Tugas Akhir ini.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana prosedur dan mekanisme penerbitan peta bidang ?
2. Mengapa peta bidang tanah secara digital itu penting ?

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Dalam penulisan Tugas akhir ini dapat diketahui dengan jelas informasinya maka perlu ada suatu tujuan dan manfaat dalam penelitian ini.

1.3.1 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini merupakan salah satu usaha untuk memperoleh pemecahan dalam suatu permasalahan, diantara lain sebagai berikut :

1. Untuk menggambarkan prosedur dan mekanisme penerbitan peta bidang pertanahan.
2. Menganalisis seberapa penting peta bidang pertanahan secara digital.

1.3.2 MANFAAT PENELITIAN

Dengan dilaksanakannya penulisan Tugas Akhir ini maka diharapkan memiliki manfaat yang nyata. Adapun manfaat dari penulisan Tugas Akhir ini dapat diklasifikasikan menjadi 3(tiga), yaitu manfaat bagi penulis, manfaat bagi akademisi dalam hal ini Universitas Diponegoro dan manfaat bagi instansi dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang. Berikut adalah manfaat bagi golongan yang telah diklasifikasikan :

1.3.2.1 Bagi Penulis :

1. Menambah wawasan, pengetahuan dan pengalaman mengenai pertanahan khususnya mengenai proses penerbitan peta bidang di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

2. Lebih mengenal dan mengetahui permasalahan – permasalahan yang ada serta mempelajari solusi tentang penyelesaian permasalahan tersebut.

1.3.2.2 Bagi Akademisi :

1. Penulisan Tugas Akhir diharapkan memberikan sumbangan gagasan, ide dan pemikiran dalam upaya penerapan ilmu hasil studi di Universitas Diponegoro Semarang khususnya Pertanahan.
2. Sebagai referensi atau literatur bagi mahasiswa lain.

1.3.2.3 Bagi Instansi :

Penulisan laporan Tugas Akhir ini diharapkan dapat menjadi masukan positif bagi pembuat keputusan dan para pelaksana khususnya dalam proses penerbitan peta bidang.

1.4 LANDASAN TEORI

Agar dalam penulisan Tugas Akhir ini mempunyai landasan yang kuat, maka perlu adanya dasar teori.

1.4.1 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah salah satu langkah pemerintah untuk mensejahterakan dan memberdayakan masyarakat. Dalam hal ini pemerintah bertindak sebagai pemberi perlindungan hukum, pengelola dan

pengawas. ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“ 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 bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya. ⁵

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Penjelasan :

“ Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomis lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan dan perubahan – perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan dikantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka. “

1.4.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria pemerintah menertibkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur dalam Pasal 3 yaitu tujuan dari pendaftaran tanah antara lain :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 19 UUPA).
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah di berikan suatu bukti hak yang disebut dengan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang – bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

1.4.3 Peta Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan bunyi pasal 1 ayat 15 PP24/1997 dan pasal 141 PMNA/KBPN No. 3/ 1997 yang berbunyi : “ *Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang – bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.* “.⁶

Pemetaan bidang – bidang tanah bisa dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan.

1.4.4 Sertipikat Tanah

Sertipikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

1.5 DEFINISI KONSEPTUAL

Peta pendaftaran merupakan gabungan kata dari Peta dan Pendaftaran tanah. Pengertian peta menurut beberapa ahli sangat banyak dan beragam, Aryono Prihandito (1988) yang mengungkapkan

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Jakarta : Djambatan, edisi 2008) Halaman 521

“Peta merupakan gambaran permukaan bumi dengan skala tertentu, digambar pada bidang datar melalui sistem proyeksi tertentu”.

Sedangkan pengertian Pendaftaran tanah merupakan 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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya, hal ini sesuai dengan keputusan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 1. Sehingga Peta Pendaftaran merupakan peta yang menginformasikan mengenai bentuk, batas, letak, nomor bidang dari setiap bidang tanah dan digunakan untuk keperluan pembukuan bidang.

1.6 DEFINISI OPERASIONAL

Pelaksanaan dimulai dari persiapan pengadmistrasian tanah kantor Badan Pertanahan. Pengukuran bidang tanah dan penetapan batas yang akan dilaksanakan harus didasarkan pada Surat Tugas yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

Surat Tugas tersebut harus diperlihatkan kepada pemohon, perangkat desa dan pihak lain yang terkait, dan selanjutnya diketahui oleh pemohon sebagai bukti bahwa pengukuran telah dilaksanakan.

Sebelum menuju lokasi pengukuran, pemeriksaan peta – peta dan warkah sebelum berangkat diperlukan guna membantu pengukuran yang akan dilakukan dilapangan.

Hasil pengukuran bidang tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah digambarkan atau dipetakan pada gambar ukur dan peta pendaftaran. Penulisan dan penggambaran hasil ukur dibedakan menurut metode pengukuran dan penggunaan alat ukurnya.

1.7 METODA PENELITIAN

Metodologi penelitian merupakan suatu metode yang digunakan dalam melakukan suatu analisis terhadap suatu permasalahan dengan maksud untuk mempermudah penulisan suatu laporan dengan hasil yang lebih akurat.

Teknik pengumpulan data dalam penulisan laporan penulisan Tugas Akhir ini menggunakan metode, yaitu :

1.7.1. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis, karena yang diteliti adalah masalah keterkaitan antara faktor yuridis terhadap faktor sosiologis tentang kinerja pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota

Semarang. Faktor yuridis merupakan norma hukum atau peraturan yang ada dalam masyarakat sedangkan faktorsosiologis merupakan faktor manusia yang ada dalam masyarakat.

Sedangkan faktor sosiologisnya adalah gejala yang timbul atau yang terdapat dalam masyarakat berkaitan dengan pembuatan peta bidang di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

1.7.2. METODE PENGUMPULAN DATA

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah :

1. Observasi

Yaitu pengumpulan data dengan mengadakan pengamatan terhadap objek yang di teliti.

2. Studi Pustaka

Yaitu penelitian dengan mencari data melalui sumber pustaka melalui sumber pustaka melalui buku, dokumen dan refrensi yang mendukung.

3. Wawancara

Yaitu merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antar si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan alat yang dinamakan panduan wawancara (Nazir, 1985).

Sumber wawancara :

1. Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan.
2. Pegawai BPN yang bertugas di Pengukuran dan Pemetaan.

1.8 SISTEMATIKA PENYUSUNAN TUGAS AKHIR

Penyusunan Tugas Akhir ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berhubungan dan berkaitan, sistematika penulisan Tugas Akhir ini disusun sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam Bab 1 Pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang penulisan, ruang lingkup, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : GAMBARAN UMUM

Pada bab ini disajikan dalam empat sub bab yaitu :

Gambaran umum Kota Semarang mengenai letak dan batas administrasinya, mengenai pemerintahannya, keadaan ekonomidan penduduknya, dan gambaran Kantor Pertanahan Kota Semarang.

BAB III : HASIL TEMUAN PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang hasil temuan di lapangan yang kemudian dibahas berdasarkan teori yang ada.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini berisikan kesimpulan dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan tinjauan pustaka dalam sub bab kesimpulan dan sub bab saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN