

BAB III

DESKRIPSI TPLA DAN PELAKSANAAN TPLA

Pensertifikatan tanah melalui Proyek Nasional Agraria (PRONA) di Kota Tasikmalaya dengan luas wilayah 17.156,20 Ha atau 171,56 KM², yang meliputi 8 (delapan) wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Cipedes, Cihideung, Tawang, Tamansari, Mangkubumi, Kawalu, Indihiang dan Cibeureum dengan jumlah Kelurahan 69 (enam puluh sembilan) Kelurahan. Seiring dengan perkembangan masyarakat dan dinamika pemerintahan maka untuk memperlancar pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan dan pembangunan serta untuk meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat maka pada tanggal 19 Mei 2008 disahkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2008 Tentang pembentukan Kecamatan Bungursari dan Kecamatan Purbaratu yang merupakan pemekaran dari Kecamatan Indihiang dan Kecamatan Cibeureum dengan jumlah penduduk sampai dengan bulan September berdasarkan data Dinas Kependudukan, KB dan Tenaga Kerja Kota Tasikmalaya berjumlah 588.229 jiwa terdiri dari 299.174 jiwa laki-laki dan 289.055 jiwa perempuan dan jumlah kepala Keluarga 148.199 KK (tabel 3).

Kegiatan ini dilaksanakan berdasarkan Petunjuk Operasional (PO) tahun 2011, Petunjuk Operasional tersebut meliputi beberapa kegiatan diantaranya yaitu :

1. Penetapan lokasi ;
2. Penunjukkan peserta ;
3. Pembiayaan ;

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 220/1981, maka komponen biaya yang dikenakan kepada peserta adalah sebagai berikut :

- a. Biaya administrasi ;
 - b. Biaya penyelenggaraan landleform ;
 - c. Biaya panitia A ;
 - d. Biaya pendaftaran hak ;
 - e. Biaya formulir sertifikat.
4. Kegiatan Pengukuran Kadastral.

3.1 Tahapan Kegiatan Proyek Nasional Agraria (PRONA)

Dalam kegiatan ini ada dua tahapan penting yang harus dilaksanakan, yaitu :

3.1.1 Tahapan Persiapan

Persiapan ini meliputi pembentukan tim PRONA, menyediakan alat dan bahan yang akan digunakan dan merencanakan penjadwalan sesuai yang direncanakan, serta melakukan hal-hal yang dibutuhkan. Maka usaha-usaha yang dilaksanakan yaitu :

1. Memperoleh surat tugas;
2. Memeriksa peta; Print/copy Peta Digital pada lokasi bidang tanah;
3. Format dan Skala copy peta disesuaikan dengan kebutuhan;
4. Memuat informasi toponimi & bidang lain yg telah terdaftar;
5. Memuat Detail-detail yang dapat digunakan sebagai titik ikat;
6. Memeriksa daftar koordinat untuk pengikatan;
7. Memeriksa Gambar Ukur yang bersebelahan;
8. Menyampaikan surat pemberitahuan;
9. Menentukan metoda pengukuran dan peralatan ukur.

3.1.2 Tahapan Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah

1. Pendaftaran di Kantor Pertanahan

Pendaftaran dilakukan oleh pemohon yang bersangkutan di loket Kantor Pertanahan.

2. Pengumpulan data di lapangan

Pengumpulan data di lapangan berupa pengukuran tanah dan pemetaan, serta pemberian tanda batas pada masing-masing bidang tanah yang telah diukur. Pengukuran ini dilakukan oleh petugas ukur. Pengukuran yang dilakukan berupa :

- 1) Pengukuran Titik Dasar Teknik

Yang dimaksud dengan pengukuran ini adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik control ataupun titik ikat untuk keperluan dan rekonstruksi batas. Pengukuran titik-titik dasar ini dapat dilaksanakan secara terestris ataupun secara fotogrametris umumnya. Dalam pelaksanaan dikerjakan secara terestris, dengan metode pengukuran polygon. Titik dasar teknis ini tidak dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional, karena belum memungkinkan. Hanya bisa memenuhi sistem koordinat lokal saja. Untuk pengukuran dan pemetaan peta dasar teknik, yaitu peta yang memuat penyebaran titik-titik dasar dalam cakupan suatu desa/kelurahan yang akan dijadikan tempat pelaksanaan dilakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

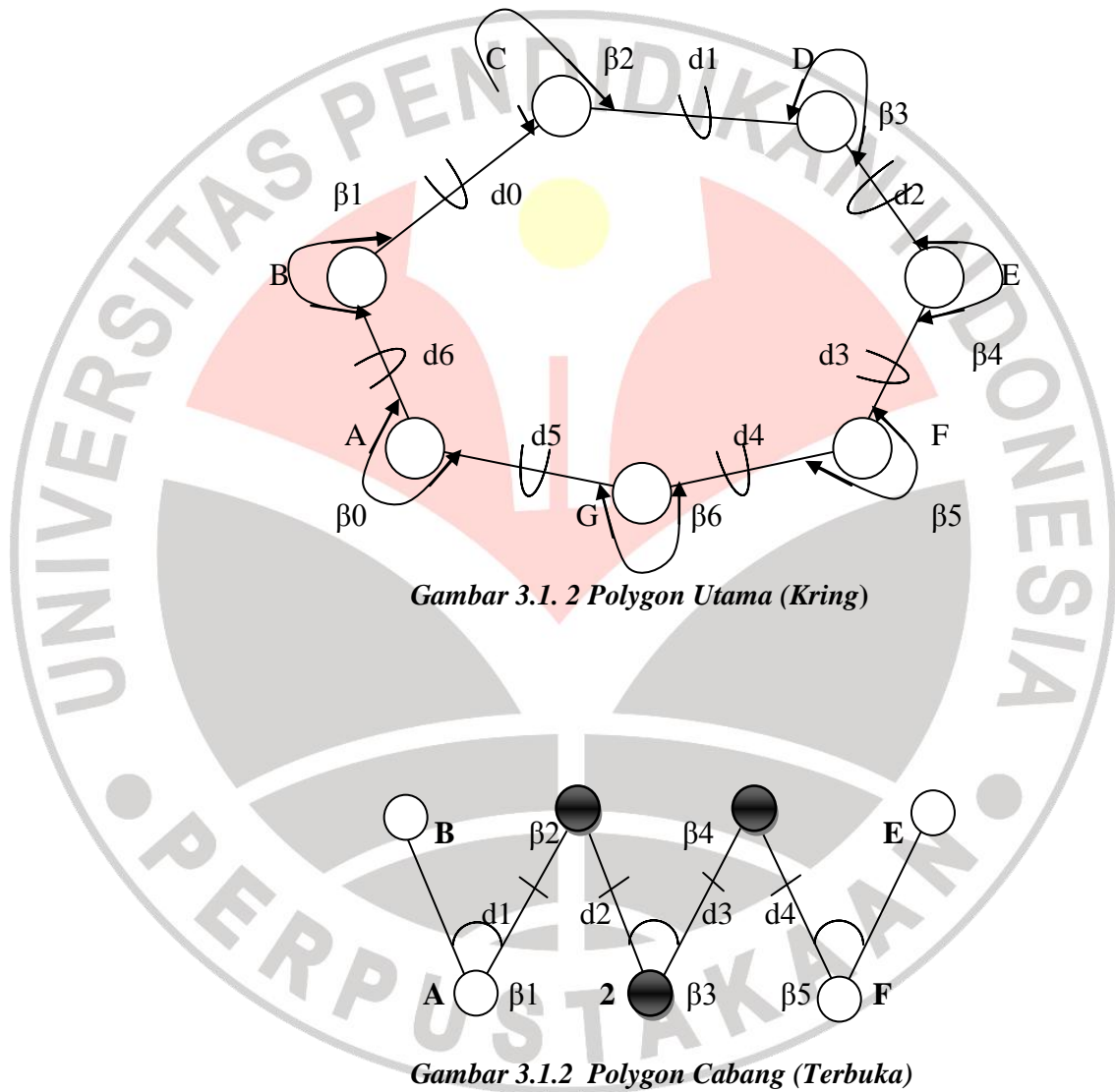
- a. Terlebih dahulu dilakukan pemasangan pilar-pilar atau tugu-tugu tetap sebagai kerangka dasar pemetaan untuk memudahkan pengingatan pengukuran-pengukuran detail ;
- b. Menentukan sistem koordinat dari pilar-pilar atau tugu-tugu tetap tersebut, serta diusahakan diikatkan terhadap sistem kerangka dasar nasional atau sistem koordinat lokal. Dan peta dasar teknik ini dibuat dengan skala 1 : 1000.

2) Pengukuran Titik-titik Detail

Kegiatan ini meliputi :

- a. Pengukuran batas-batas persil tanah pada wilayah desa/kelurahan yang akan menjadi tempat pelaksanaan ;
 - b. Pengukuran detail pada persil tanah tersebut, misalnya : bangunan yang berdiri diatas persil tersebut.
- 3) Pengukuran detail-detail lain yang dianggap penting, misalnya : sungai, jalan dan beberapa bangunan utama yang dapat digunakan sebagai orientasi serta batas administrasi pemerintahan. Selanjutnya

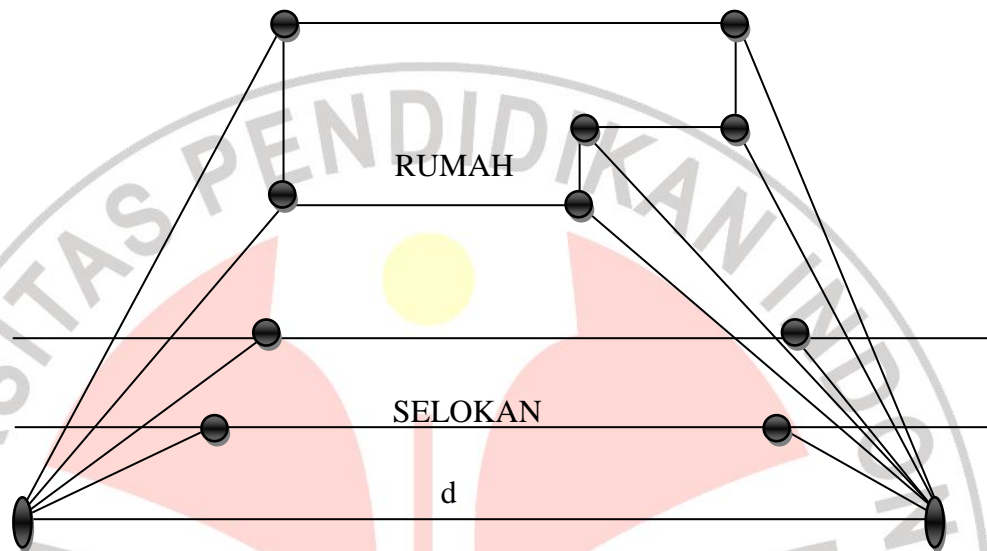
dibuatkan peta dasar pendaftaran tanah dalam skala 1 : 1000 atau 1 : 500. Yang dimaksud dengan pengertian peta dasar pendaftaran ialah peta yang memuat titik dasar teknik dan semua atau sebagian unsur-unsur geografi seperti sungai, jalan, bangunan, batas fisik bidang tanah, garis ketinggian dan batas administrasi pemerintahan.



Keterangan :

- : Titik Polygon Utama
- : Titik Polygon Cabang
- β : Sudut Ukuran

d : Ukuran Jarak



Gambar 3.1.2 Pengukuran Detail

Keterangan :

-  : Titik Polygon
-  : Titik Detail
- d : Jarak

4) Pengukuran Batas Bidang Tanah

Pengukuran ini merupakan peta dasar pembuatan peta bidang tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai acuan untuk pembuatan surat ukur pada penerbitan sertifikat tanah, pengukuran bidang tanah ini diperlukan suatu identitas. Oleh karena itu harus mengacu terhadap titik dasar teknik yang mempunyai harga koordinat pengukuran polygon. Yang perlu diperhatikan dalam kegiatan ini adalah :

- a. Menetapkan tanda batas bidang tanah

Penetapan tanda batas bidang tanah ditetapkan berdasarkan kesepakatan dengan penunjuk hak atas tanah atau yang dikuasakan pada pihak lain. Oleh karena itu, sebagai bentuk aktivitas dari masyarakat pemegang hak atas tanahnya antara lain berupa :

- 1) Pemasangan tanda-tanda batas atas bidang tanahnya ;
- 2) Hadir di lokasi pada saat pemasangan tanda batas, pengumpulan data yuridis serta pengukuran batas bidang tanahnya.

b. Pemasangan tanda batas

Pemasangan tanda batas bidang tanah dilakukan menurut tata cara:

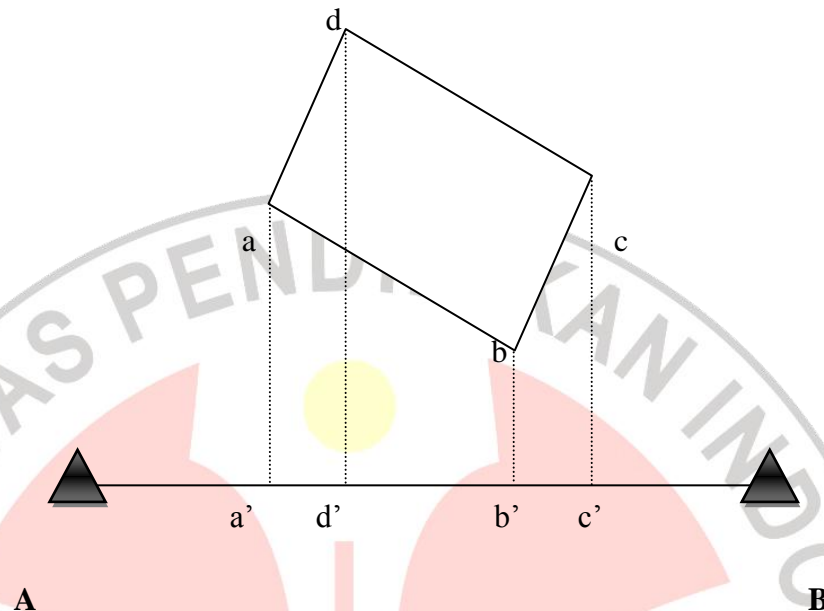
- 1) Pojok-pojok bidang tanah yang belum terdaftar tapi bukan merupakan pagar tembok/bangunan permanen lainnya ;
- 2) Batas-batas bidang tanah yang ditempati oleh suatu benda tetap di lapangan seperti tembok atau pagar, tidak perlu dipasang tanda batas. Namun posisi dari benda-benda tersebut baik secara grafis maupun tekstual harus dicatat di gambar ukur.

c. Cara pengukuran batas bidang tanah

Cara pengukuran batas bidang tanah yang digunakan adalah :

1) Cara Offset

Alat yang digunakan adalah pita ukur/rantai ukur dan alat bantu lainnya untuk membuat sudut siku-siku serta yalon. Cara offset yang digunakan cara siku-siku (garis tegak lurus) :



Gambar 3.1.2 Pengukuran cara Siku-siku

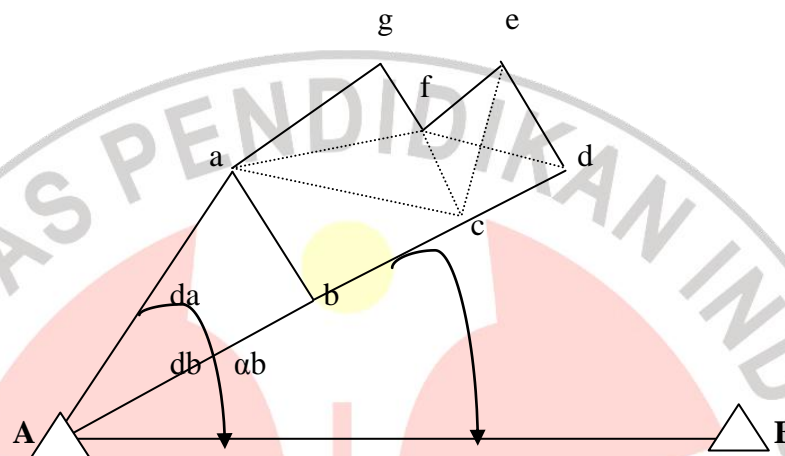
Pada cara ini setiap titik detail diproyeksikan ke siku-siku terhadap garis ukur (garis yang menghubungkan 2 titik kerangka dasar). Cara memproyeksikan titik detail pada garis ukur AB, yaitu :

- a. Pasang yalon pada titik A, B dan a ;
- b. Dengan alat prisma sudut bisa membuat titik detail a tegak lurus pada garis ukur AB (garis yang menghubungkan 2 titik kerangka dasar) ;
- c. Kemudian diukur jarak-jaraknya yaitu Aa' dan aa' ;
- d. Langsung hubungkan juga pada titik a'd', d'b', b'c', c'b, dd', bb' dan cc'. Maka posisi titik a, b, c dan d secara relatif dapat ditentukan/digambarkan.

2) Cara Polar

Cara ini yang banyak dipakai di lapangan, terutama untuk pengukuran bidang-bidang tanah yang cukup luas dan tidak

beraturan bentuknya. Cara pengukuran ini dilakukan dengan menggunakan theodolite. Sesuai dengan alat yang digunakan untuk menentukan letak titik-titik dengan metode polar dapat dilakukan dengan cara :



Gambar 3.1.2 Pengukuran dengan cara Polar

Keterangan :



: Titik ikat

α_a, α_b

: Sudut b ke B, sudut a ke b

da, db

: Jarak A ke a, jarak A ke b

a, b, c, d, e, f, g

: Titik-titik batas bidang

Caranya yaitu :

- a) Pengukuran sudut titik-titik detail a dan b dilakukan dari titik dasar teknik yang telah diketahui koordinatnya yaitu titik A ;
- b) Pengukuran jarak mendatar da dan db dilakukan dengan menggunakan pita ukur atau jarak offset ;
- c) Untuk mendapatkan ukuran lebih perlu diukur sisi-sisi ab, bc, cd, de, ef, fg, ga dan diagonal af, ae, ce dan fd.

d. Penelitian data yuridis di lapangan

Penelitian data yuridis berupa penelitian mengenai status tanah, asal tanah, pemilik tanah dan riwayat tanah. Penelitian data yuridis ini dilakukan oleh panitia A, yang terdiri atas aparat Kantor Pertanahan dan dibantu oleh Kepala Desa setempat. Panitia A tersebut yaitu :

- 1) Kepala seksi Hak-hak Atas Tanah sebagai ketua
- 2) Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai wakil ketua
- 3) Kepala seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai anggota
- 4) Kepala seksi Penatagunaan Tanah sebagai anggota
- 5) Kepala Subseksi Pemberian Hak Atas Tanah sebagai sekretaris
- 6) Kepala Desa setempat

Panitia A melaksanakan penelitian yuridis di lapangan yang merupakan suatu kesatuan yang saling membantu.

e. Identifikasi/inventarisasi subyek-subyek hak

Setelah dilakukan pendataan yuridis dari masing-masing bidang tanah tersebut, kemudian diidentifikasi subyek-subyek haknya juga diteliti mengenai kebenarannya. Identifikasi subyek ini yang menjadi bahan yang akan dimuat buku tanah dan sertifikat.

Pengidentifikasian dari subyek-subyek atas masing-masing tanah, dimaksudkan untuk mempermudah pengolahan data untuk sertifikat tanah tersebut.

f. Pengisian formulir permohonan pemilikan hak

Pengisian formulir permohonan pemilikan tanah secara fisik serta pengisian mengenai risalah penelitian yuridis dan penetapan batas, dilakukan oleh petugas. Formulir diisi sesuai dengan data yang terdapat dari hasil penelitian di lapangan. Pengisiannya harus teliti, tepat dan harus dipertanggungjawabkan kebenarannya di hadapan

hukum. Apabila ada kesalahan dalam pengisian, maka akan menimbulkan kerugian.

g. Pengumuman

Bilamana formulir pengisian data tanah sudah diproses kebenarannya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, maka Kantor Pertanahan mengumumkan kepada masyarakat melalui Kantor Desa/Kelurahan atau Kantor Kecamatan.

Apabila data tanah yang sudah diumumkan tidak disetujui oleh pemiliknya atau seseorang yang merasa dirugikan, maka boleh mengajukan keberatan dalam waktu tiga bulan.

Apabila masyarakat tidak ada yang mengajukan keberatan, maka Kantor Pertanahan akan melaksanakan proses pensertifikatan tanah tersebut.

h. Pengolahan data

Dalam pengolahan data ini termasuk proses administrasinya dikantor pertanahan dan pembuatan sertifikat yaitu salinan dari buku tanah, serta proses penandatanganan sertifikat tersebut. Pengolahan data dilaksanakan sebaik-baiknya karena sertifikat merupakan sesuatu kekuatan hukum atas tanah yang kuat.

Pengolahan data subyek dan obyek hak di Kantor Pertanahan yaitu dimulai dari bagian Tata Usaha kemudian ke seksi Pengaturan Penguasaan Tanah (PPT) untuk mendapatkan pengaturan mengenai penguasaannya, serta menatap pemilik tanah tersebut. Kemudian dilanjutkan dengan memproses di seksi Hak-hak Atas Tanah. Pengolahan data termasuk pemeriksaan data dilakukan oleh seksi Pengaturan Penguasaan Tanah (PPT).

i. Penerbitan/penyelesaian akhir sertifikat

Setelah data-data diperiksa oleh petugas dan telah diakui kebenarannya dan dapat dipertanggungjawabkan, selanjutnya dilakukakan pengetikan buku tanah dan proses pembuatan sertifikat

yaitu pendijidan dan penyalinan data dari buku tanah dan akan menjadi sertifikat.

j. Penyerahan sertifikat

Dalam acara penyerahan sertifikat ini dibuatkan dalam daftar yang diterima langsung oleh pemohon. Apabila pemohon itu tidak dapat hadir, dapat diwakilkan oleh orang lain dengan membuat surat kuasa diatas materai atau kertas segel yang diserahkan oleh desa tersebut. Sertifikat tanah sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang kuat dan merupakan bukti bahwa kegiatan PRONA telah berhasil dilaksanakan. Dan penyerahan sertifikat ini memang belum dilaksanakan untuk PRONA Tahun Anggaran 2011, karena masih berjalan tahap awal. Dan diperkirakan penyelesaian PRONA Tahun Anggaran 2011 ini akan selesai bulan September.

3.2 Hambatan-hambatan yang dihadapi

Pensertifikatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pasti akan mengalami hambatan melihat dari pelaksanaan yang sebelumnya, tetapi semuanya Insya Allah dapat diatasi dengan baik dan lancar. Hambatan-hambatan yang pasti akan terjadi yaitu sebagai berikut :

1. Hambatan di Lapangan

- 1) Para peserta seakan-akan tidak menghiraukan waktu yang ditetapkan untuk menghindari pertemuan penyuluhan dan waktu pengukuran. Sehingga hal tersebut akan memperlambat waktu yang direncanakan sebelumnya;
- 2) Adanya perbedaan antara penetapan peserta dengan bukti atas tanah yang mengakibatkan timbulnya kesulitan para petugas dalam pendataan;
- 3) Tenaga pengukur yang sudah profesional masih kurang dan peralatan masih belum mencukupi sehingga pengukuran menjadi terlambat.

2. Hambatan di Kantor Pertanahaan

Hambatan yang amat terasa adalah kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang memadai, ketiadaan peta dasar/peta kerja/peta pendaftaran juga belum tercukupinya titik dasar teknis baik untuk orde 3 maupun orde 4. Pegawai pada kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya dari 47 orang pegawai 21 diantaranya adalah pejabat *structural*, 26 pegawai yang ada berusia rata-rata diatas 40 tahun.

3.3 Usaha-Usaha yang Dilakukan di Kantor Pertanahan Untuk Menangani Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengukuran

Dalam menangani hambatan yang timbul saat pelaksanaan PRONA, maka Kantor Pertanahan melaksanakan usaha-usaha sebagai berikut :

1. Untuk menangani peserta yang sulit ditemui petugas, maka Kantor Pertanahan memanggil para tokoh yang dapat dipercaya untuk menghindari atau menyaksikan penyuluhan dan pengukuran. Dan para tokoh masyarakat tersebut harus bisa bertanggung jawab apabila masyarakat yang kurang jelas dalam penyuluhan dan proses pengukuran;
2. Untuk menangani hambatan akibat adanya perbedaan antara penetapan peserta dengan bukti atas tanah yang menimbulkan kesulitan para petugas dalam pendataan, maka aparat dari Kantor Pertanahan meneliti status tanah dengan disertai akta jual belinya dengan menghadirkan aparat desa. Hal tersebut kemungkinan besar terjadi karena adanya kesalahan dalam penulisan atau dari aparat desa yang kurang teliti dalam pendataan di desanya atau juga pada waktu pengukuran kurang teliti;
3. Untuk menangani peralatan yang terbatas, dilakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan lain, seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, Kantor Pertanahan Kabupaten Garut atau yang lainnya. Sedangkan untuk tenaga pengukur diikutsertakan kepala subseksi untuk terjun ke lapangan.

3.4 Menangani Hambatan di Kantor Pertanahan

Untuk menangani hambatan yang timbul akibat kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang memadai, adalah dengan merekrut tenaga honorer yang cukup ahli dalam bidang pertanahan.

