

**PEMBUATAN MODEL SISTEM INFORMASI PROSEDUR DAN BIAYA PENDAFTARAN SERTIFIKAT
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO
(Studi Kasus : Desa Krembung Kecamatan Krembung)**

Surya Kurniawan, Chatarina Nurdjati S., Agung Budi Cahyono,

Program Studi Teknik Geomatika, FTSP, ITS-Sukolilo, Surabaya-60111
e-mail: pk_dech@yahoo.com

Abstrak

Dalam proses pencatatan tanah perlu dilakukan kegiatan yang dinamakan survey dan pemetaan, dengan hasil akhirnya berupa data dan informasi yang berbentuk peta ataupun sistem informasi sebagai basis data tentang pertanahan yang akurat dalam mendukung peran dan fungsi Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi, pada kenyataannya sistem pengarsipan di Kantor Pertanahan masih terdapat suatu kekurangan, sehingga bagi masyarakat pengguna jasa Kantor Pertanahan masih mengalami kesulitan untuk mendapatkan informasi tentang status tanah yang ada.

Bahasa pemrograman yang dipilih dalam membantu membuat program Sistem Informasi Kepemilikan Tanah dan prosedur biaya pendaftaran sertifikasi tanah adalah Microsoft Visual Basic 6.0. Pemilihan Software ini dikarenakan dapat digunakan untuk membangun program aplikasi yang memiliki tampilan seperti program aplikasi lainnya yang berbasis *MS Windows* seperti *Autocad Land Desktop*, *Arcview* dan *Map Object*.

Dari hasil pembuatan Sistem Informasi Kepemilikan Tanah (SIKT) di Desa Krembung terdapat sebanyak 1486 bidang tanah dengan kriteria 208 bidang tanah yang belum memiliki sertifikat Tanah dan sisanya yakni sebanyak 1278 bidang tanah telah memiliki sertifikat tanah.

Kata kunci : Sistem Informasi, Kepemilikan Tanah, Badan Pertanahan Nasional

PENDAHULUAN

Pada tahun 2007 secara umum pembuatan peta hasil dari survey dan pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo adalah peta dalam bentuk *hardcopy*. Seiring dengan kemajuan teknologi dan kebutuhan akan manajemen data pertanahan yang efisien, pembuatan peta atau surat ukur tidak lagi diutamakan dalam bentuk manual atau *hardcopy*, tetapi lebih kearah teknologi komputer dengan menggunakan *software* yang juga lebih efisien dan mudah disimpan dalam bentuk *softcopy*.

Untuk itu dilakukan suatu pencatatan, pendataan dan penggambaran seluruh sertifikat tanah yang berada dalam ruang lingkup kerja Kantor Pertanahan dalam bentuk peta digital. Kegiatan tersebut merupakan suatu proses dalam pengurusan suatu sertifikat tanah dan dapat dihasilkan sebuah informasi mengenai besarnya biaya pengurusan di Kantor Pertanahan

Kabupaten Sidoarjo dalam pendaftaran sertifikat tanah pada ruang lingkup suatu wilayah yakni wilayah desa Krembung kecamatan Krembung . Selain itu juga dapat membedakan informasi jenis hak tanah dan peningkatan jenis hak tanah yang dilakukan melalui aplikasi dari Sistem Informasi Geografis.

Dari latar belakang diatas, maka permasalahan yang timbul adalah Peta Digital yang kurang tersedia, dan tidak adanya Inventarisasi Data tabular, Oleh karena itu dalam SIG ini akan membuat Hubungan antara data spasial dan data tabular, Manipulasi Database, dengan menggunakan Bahasa Pemrograman *Visual Basic 6.0* dan menggunakan *software Autodesk Land Desktop 2004, Arc View 3.3, map object*.

Adapun batasan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah penelitian hanya mencakup mengenai kawasan wilayah Desa Krembung

Kecamatan Krembung Kabupaten Sidoarjo yang terdiri dari 1486 persil, penentuan biaya pendaftaran dan peningkatan jenis hak hanya ditentukan dari pendaftaran sertikat yang memiliki Jenis Hak Milik dan Hak Guna Bangunan, klasifikasi biaya pendaftaran sertifikat tanah dan pengukuran bidang tanah untuk pertama kali menurut peraturan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo serta Pembuatan SIG menggunakan VB dan map object.

Tujuan dari pembuatan penelitian ini adalah untuk membuat suatu sistem informasi yang termuat di dalamnya berupa status lahan , biaya pendaftaran sertifikat tanah pertama kali dan peningkatan jenis hak atas tanah yang telah dimiliki secara lengkap dalam satu desa dan memenuhi aspek *georeference* dan mudah digunakan (*user friendly*).

Dari hasil penelitian ini, diharapkan menjadi sebuah system alternative untuk peningkatan pelayanan pendaftaran tanah dengan pembuatan suatu model Sistem informasi dimana didalamnya telah terdapat informasi spasial dan di dukung oleh database yang mencakup semua informasi yang di butuhkan tentang kepemilikan tanah. Disamping itu, didalamnya dapat dilakukan suatu manipulasi untuk data tabular. Sehingga diharapkan dapat menjadi model informasi yang akan selalu *up to date*.

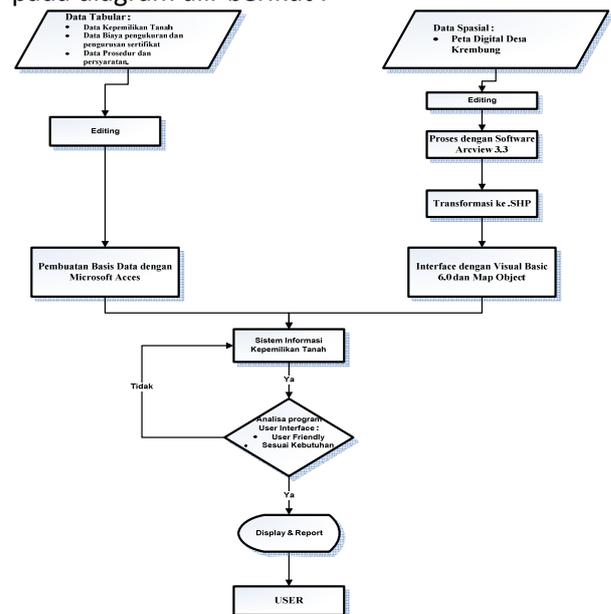
METODOLOGI PENELITIAN

Peralatan yang digunakan penelitian ini adalah Perangkat Keras (*Hardware*) yang terdiri dari Komputer *Intel (R) Pentium Dual Core 1.6GHz*, memori *DDR2 1 GB*, hard disk *120 GB* dan printer. Serta Perangkat Lunak (*Software*) yang terdiri dari Sistem Operasi *Windows XP Professional*, *Microsoft office 2007*, *Autodesk Map 2004*, *Arc View 3.3*, *Visual Basic 6.0*, *Microsoft Acces 2007* dan *Map object*.

Bahan yang digunakan dalam penelitian antara lain Peta dijital adjudikasi Kantor Pertanahan pada desa Krembung kec.Krembung, Surat Keputusan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov.Jawa Timur tentang : Klasifikasi biaya

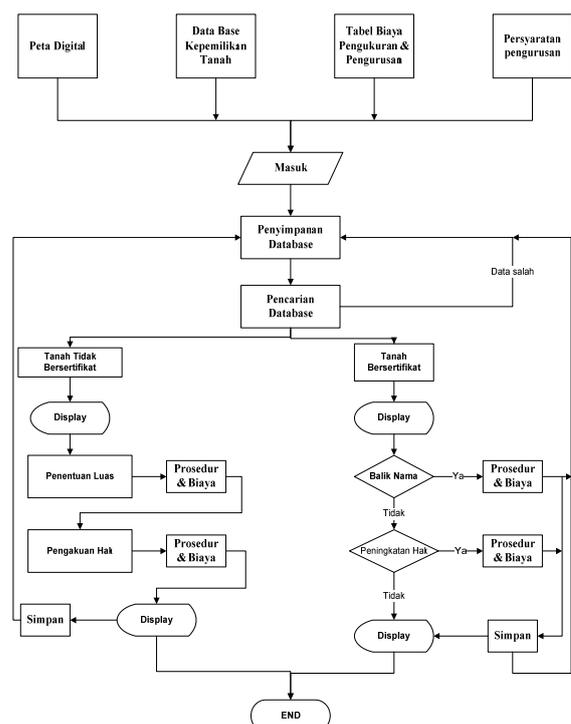
Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Tahun 2009 serta Buku panduan dan petunjuk tentang waktu, biaya dan prosedur pengurusan sertifikat tanah dan peningkatan jenis hak tanah pada kantor Pertanahan.

Tahapan Pengolahan dan Analisa Data disajikan pada diagram alir berikut :



Gambar 1. Diagram Alir Pengolahan Data

Tahap jalannya proses SIG adalah sebagai berikut:



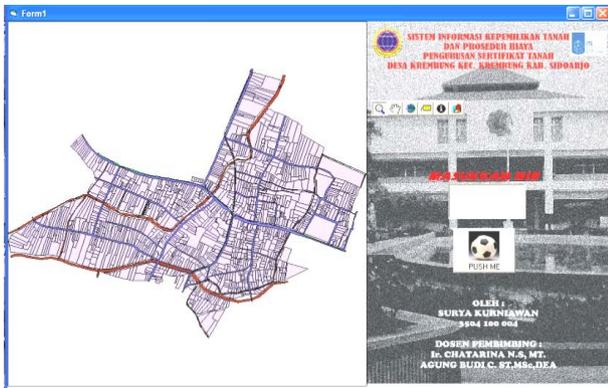
Gambar 2. Diagram Alir Proses dalam SIG

Hasil Penelitian

Pada penelitian penelitian ini didapatkan hasil berupa suatu program Sistem Informasi Kepemilikan Tanah dan Prosedur , Biaya Pengurusan Sertifikasi Tanah di Kantor Pertanahan Kab.Sidoarjo.

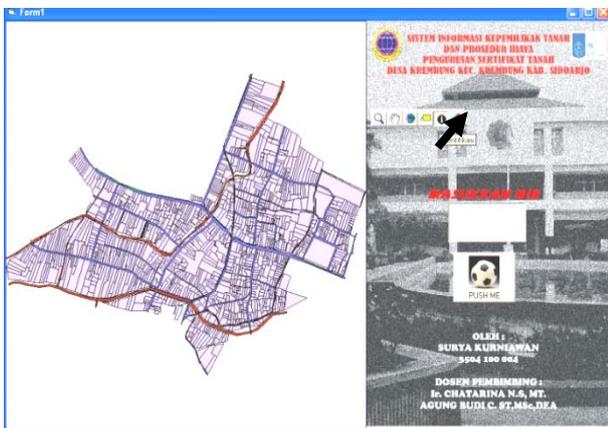
Tampilan Menu utama program

Tampilan menu utama dalam program Sistem Informasi Kepemilikan Tanah yang bertujuan untuk mencari tiap-tiap bidang tanah dengan menggunakan NIB(Nomor Identifikasi Bidang) sebagai kata kunci.

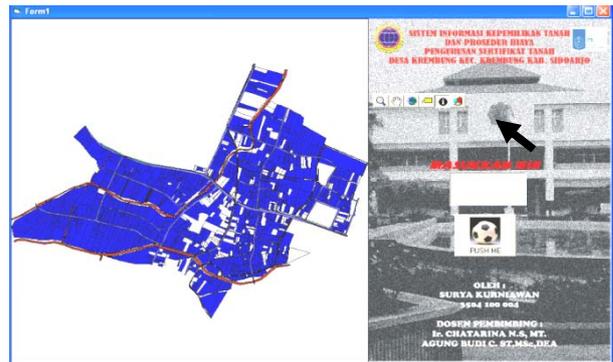


Gambar 3. Menu utama program

Selain itu Sistem informasi ini terdapat perintah untuk menentukan bidang tanah sesuai keinginan dan akan tampil suatu informasi kepemilikan tanah, Selain itu dalam program ini kita dapat membedakan tanah yang telah memiliki sertifikat dan belum bersertifikat.



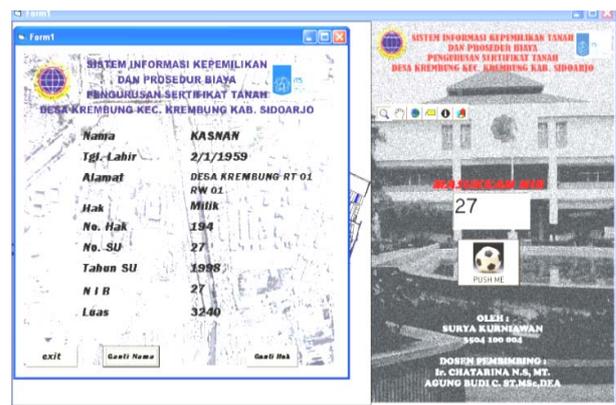
Gambar 4. Identifikasi bidang tanah



Gambar 5. Perbedaan bidang tanah yang bersertifikat

Setelah penulisan NIB maka program akan mencari dan didapatkan informasi sebagai berikut:

Tampilan Informasi pada Bidang tanah yang telah memiliki Sertifikat.



Gambar 6. Informasi Kepemilikan Tanah

Tampilan bagi user memilih layanan ganti nama sehingga didapat prosedur dan biaya pengurusan sertifikat tanah.



Gambar 7. Pengurusan ganti nama

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR (SOP)
KEGIATAN : RALAT NAMA / GANTI NAMA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA
(20 Hari)

Dasar Hukum, Persyaratan dan Biaya

1. DASAR HUKUM

1. Undang – undang No. 5 tahun 1960
2. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997
3. Peraturan menteri negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997
4. Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002

2. PERSYARATAN

1. Surat Permohonan
2. Sertifikat HAT asli
3. Untuk Badan Hukum dibuktikan dengan akta notaris yang memuat perubahan nama dengan pengesahan dari pejabat yang berwenang
4. Untuk perorangan yang keperdataannya tunduk pada hukum perdata dibuktikan dengan penetapan Pengadilan
5. Untuk perorangan yang keperdataannya tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan surat pernyataan perubahan nama dari yang bersangkutan diketahui Kepala Desa / Lurah dan Camat setempat
6. identitas yang lama sesuai data di sertifikat

3. BIAYA

25.000 / stp

Gambar 8. prosedur dan persyaratan Ganti nama

Tampilan bagi user memilih layanan peningkatan hak sehingga didapat prosedur dan biaya pengurusan sertifikat tanah setelah terganti maka data secara otomatis akan tersimpan dalam basis data yang telah ada.



Gambar 9. Pengurusan peningkatan hak

Tampilan Informasi pada Bidang tanah yang belum memiliki Sertifikat.



Gambar 10: Informasi tanah yang belum bersertifikat.

Pengisian pada kolom layanan yang disediakan apabila user ingin mengetahui prosedur dan biaya mengurus bidang tanahnya yang belum memiliki suatu sertifikat (Pendaftaran Tanah pertama kali) untuk dibuatkan suatu sertifikat tanah yang sah dan diakui Negara.



Gambar 11: Pengisian kolom Pendaftaran tanah pertama kali

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR (SOP)
KEGIATAN : PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI –
PENGAKUAN/PENGESAN HAK
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA
(100 Hari dituar waktu Kegiatan Pengukuran Pemetaan dan
Kegiatan Panitia Pemeriksa Tanah)

Dasar Hukum, Persyaratan dan Biaya

1. Dasar Hukum

- a. Undang-Undang No.5 Tahun 1960
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.

2. Persyaratan

- a. Surat Permohonan
- b. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya (f: KTP dan KK yang masih berlaku)
- c. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan
- d. Bukti perolehan kepemilikan tanah disertai :
- pernyataan permohonan bahwa telah menguasai secara fisik selama 20 tahun terus menerus
- keterangan Kepala Desa/Lurah dengan saksi 2 orang tetua adat/penduduk setempat yang membenarkan penguasaan tanah tersebut.
- e. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan
- f. Kutipan Letter C yang ditandatangani Lurah/Kepala Desa.

3. Biaya

- Rp. 25.000/bidang (dituar biaya pengukuran).

Gambar 12: prosedur dan persyaratan Pengakuan Hak

Untuk menentukan biaya pengukuran di bedakan berdasarkan luas pada tiap bidang tanah berdasarkan SK Kanwil BPN propinsi Jawa Timur No.SK.499.36 Thn.2008 yang memiliki kelas / tahapan setiap 250 m².



Gambar 13: Penentuan biaya pengukuran berdasarkan luas

Analisa Data

Dalam data kepemilikan tanah di Desa Krembung terdapat sebanyak 1486 bidang tanah dengan kriteria 208 bidang tanah yang belum memiliki sertifikat Tanah dan sisanya yakni sebanyak 1278 bidang tanah telah memiliki sertifikat tanah. Dalam satu wilayah desa Krembung sebagian besar tiap bidang tanah memiliki jenis hak Milik.

Database data tabular disimpan dan diolah menggunakan Microsoft Access 2007. Dalam database biaya pengukuran ditentukan melalui luas tiap bidang tanah yang dibedakan berdasarkan kelas – kelas setiap 250 m². Database data spasial menggunakan Autodesk Land Desktop 2004 yang digunakan untuk membuat file dalam format *.dxf, dan ArcView 3.3 yang digunakan untuk menampilkan data spasial dan digunakan sebagai tampilan Sistem informasi kepemilikan tanah. Database relasi antara data tabular dan data spasial menggunakan hubungan dari satu ke satu (*one to one*)

Analisa program

Kelebihan Program ini adalah pada Visual Basic bisa dengan mudah membuat sebuah program dengan mendesign interface atau tampilan program dengan Visual Basic Editor yang telah tersedia. Sebagai contoh, bila ingin membuat tombol, tinggal drag saja tombol di toolbox lalu diberi code. Berbeda dengan software lain yang harus membuat code terlebih dahulu untuk membuat sebuah tombol. Basis bahasa pemrogramannya menggunakan BASIC (*Beginners All-Purpose Symbolic Instruction Code*), yakni salah satu bahasa pemrograman yang cukup sederhana dan mudah dipelajari. Dapat digunakan untuk membuat program aplikasi yang memiliki tampilan seperti program lainnya yang berbasis *MS Windows*. Contoh-contoh *source code* untuk visual basic sangat banyak. Hal ini dapat diperoleh dengan mudah di internet. Dapat dilakukan up-dating data tabular apabila sewaktu waktu terjadi proses jual beli tanah dan pergantian pemilik. Aplikasi mudah digunakan oleh pihak instansi BPN & masyarakat pada umumnya.

Kekurangan program ini adalah untuk inventarisasi *layer* yang terlalu banyak, sehingga membutuhkan ketelitian yang lebih dari administrator untuk memprosesnya. Integrasi *client-server* pada Visual Basic 6.0 dapat menggunakan kontrol *picture box*, *label*, dan *text box*. Sehingga secara visual kurang memenuhi estetika. Akan tetapi lebih baik jika dibandingkan *Dialog Designer* milik ArcView serta didalam program kurang diberikan informasi tentang riwayat tanah sehingga masyarakat tidak mengetahui sejarah pemilik tanah tersebut.

Kesimpulan

Dari penelitian ini dapat disimpulkan beberapa hal yaitu telah dibuat suatu sistem informasi yang termuat di dalamnya berupa status lahan, biaya pendaftaran sertifikat tanah pertama kali dan peningkatan jenis hak atas tanah yang telah dimiliki secara lengkap dalam satu desa dan memenuhi aspek *georeference* dan mudah digunakan (*user friendly*). Dalam data kepemilikan tanah di Desa Krembung terdapat sebanyak 1486 bidang tanah dengan kriteria 208 bidang tanah yang belum memiliki sertifikat Tanah dan sisanya yakni sebanyak 1278 bidang tanah telah memiliki sertifikat tanah. Model Sistem Informasi Kepemilikan Tanah ini lebih mudah digunakan untuk pendaftaran tanah secara sporadik dibandingkan apabila digunakan untuk pendaftaran tanah secara sistematis. Dalam satu wilayah desa Krembung tiap bidang tanah sebagian besar memiliki jenis hak : hak Milik. Pada pengurusan sertifikat tanah besarnya biaya ditentukan berdasarkan pada luas tiap bidang tanah sehingga dapat merubah biaya pengukuran dimana perbedaan itu dibedakan berdasarkan dalam kelas – kelas setiap 250 m².

Saran

Pada Sistem Informasi Kepemilikan Tanah tersebut diharapkan dapat dikembangkan tidak hanya dalam satu wilayah desa saja tetapi dapat diterapkan dalam satu wilayah kabupaten yang terdiri dari beberapa desa. Didalam program dapat ditambahkan layanan perubahan / *up date* pada peta digitalnya / basis data spasial.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi. 2002. *Sistem Informasi Geografi dengan AutoCad Map*. Yogyakarta : Wahana Komputer .
- Badan Pertanahan Nasional, 1997. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, 2000, Standar Penggambaran Peta Pendaftaran Tanah.
- Handoko, E.Y. 1998. *Evaluasi terhadap Penyelenggaraan pengukuran bidang tanah di lingkungan badan pertanahan nasional*. Bandung : Skripsi Program sarjana Teknik Geodesi – ITB.
- Karnowo, A.B. 2007. *Model Sistem Informasi Kepemilikan Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang*. Surabaya : Skripsi Program Sarjana Teknik Geodesi – ITS.
- Khomsin. 2004. *Buku Ajar Pemetaan Digital*. Surabaya : Program Studi Teknik Geodesi. ITS.
- Kurniadi, Adi. 2000. *Pemrograman Microsoft Visual Basic 6*. Penerbit: PT Elex Media Computindo.
- Kurniawan, Tjandra. 2003. *Tips Trik Unik Visual Basic*. Penerbit: PT Elex Media Computindo.
- Nurjati, C. 2005. *Pertanahan 1*. Surabaya : Program Studi Teknik Geodesi ITS.
- Prahasta, Eddy. 2001. *Konsep-Konsep Dasar Sistem Informasi Geografis*. Bandung : Informatika.
- Yuswanto. 2003. *Pemrograman Dasar Microsoft Visual Basic 6.0*. Penerbit: Prestasi Pustaka.