

**STUDI PEMANFAATAN PETA DESA SEBAGAI  
PETA DASAR PENDAFTARAN  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

Skripsi  
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



oleh :

**SURADIYANA  
NIM. 02112018/P**

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

**2006**

## INTISARI

Pelaksanaan tugas dibidang pertanahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional secara terus menerus diseluruh Indonesia. Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah perlu dilakukan percepatan pengukuran dan pemetaan dalam rangka pengadaan peta dasar pendaftaran. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pengadaan peta dasar pendaftaran dapat menggunakan peta lain yang memenuhi syarat, baik dari segi skala maupun ketelitiannya. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul menggunakan peta desa guna pengeplotan bidang tanah dalam pengadaan peta dasar pendaftaran tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul diambil sebagai lokasi dari penelitian, jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, dokumentasi dan observasi. Penyajian dan analisis data dengan mengolah data dalam bentuk tabel dan penjelasan. Untuk mengetahui alasan dimanfaatkannya peta desa, dengan mendeskripsikan hal-hal yang menjadi alasan pemanfaatan peta desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul. Mekanisme pemanfaatan peta desa khususnya dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan metode komparatif yaitu membandingkan tahapan pengukuran dan pemetaan kadastral menurut peraturan dan tahapan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan. Guna mengetahui peta yang dihasilkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dengan membandingkan peta yang dihasilkan dengan peta dasar pendaftaran menurut peraturan yang berlaku.

Penelitian ini memberikan hasil bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul memanfaatkan peta desa dalam pengadaan peta dasar pendaftaran karena berbagai hal, terutama karena terbatasnya ketersediaan peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran tanah. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah tetap mengacu pada peraturan yang berlaku, namun ada yang belum sesuai atau tidak dilaksanakan. Peta yang dihasilkan secara umum belum memenuhi kriteria standar peta dasar pendaftaran tanah.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Batasan Pengertian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	5
A. Telaah Pustaka .....	5
1. Pendaftaran Tanah .....	5
2. Pokok-pokok Pengertian, Tujuan dan Fungsi Peta.....	8
3. Peta Dasar Pendaftaran Berdasarkan Petunjuk Teknis PMNA/KBPN No3/199.....	11
4. Peta Desa .....	17

5. Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.....	18
B. Kerangka Pemikiran.....	21
C. Anggaran Dasar.....	24
D. Batasan Operasional .....	24
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>26</b>
A. Jenis Penelitian.....	26
B. Lokasi Penelitian .....	26
C. Populasi dan Sampel.....	27
D. Pengumpulan Data.....	28
1. Jenis dan Sumber Data.....	28
2. Teknik Pengumpulan Data.....	30
F. Teknik Analisis Data.....	31
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....</b>	<b>33</b>
A. Letak Geografis Wilayah Kabupaten Gunungkidul.....	33
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	34
1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	34
2. Tenaga Pelaksana Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	36
3. Kegiatan Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	39

<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>
<b>A. Pertimbangan / alasan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul Memanfaatkan Peta Desa untuk Pemetaan Bidang Tanah Dalam Pengadaan Peta dasar Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>42</b>
1. Ketersediaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	42
2. Ketersediaan Peta Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	49
3. Deskripsi Peta Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	54
<b>B. Mekanisme Pemanfaatan Peta Desa Dan Tahapan Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah.....</b>	<b>57</b>
1. Persiapan.....	58
2. Pelaksanaan Pengukuran.....	59
3. Pemetaan Bidang Tanah.....	59
4. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tanah.....	62
 <b>BAB VI PENUTUP.....</b>	 <b>68</b>
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69

**DAFTAR PUSTAKA**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sarana untuk memenuhi kebutuhan manusia yang utama, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat untuk bermasyarakat. Setiap orang menginginkan dapat menguasai sebidang tanah atau lebih untuk memenuhi kebutuhannya, serta mempunyai kepastian secara hukum terhadap bidang-bidang tanah yang dikuasainya. Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan,

“dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum hak atas tanah pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sebagai pelaksana kegiatan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional beserta seluruh aparatnya di tingkat provinsi dan kabupaten/kota. Jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas dan luas atas bidang-bidang tanah dapat diwujudkan, apabila sebelum sesuatu hak dan pemegang hak atas tanah didaftar dalam buku tanah terlebih dahulu dilaksanakan penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas serta dilanjutkan dengan pengukuran dan pemetaan.

Pengukuran bidang tanah dimaksudkan sebagai pengambilan data fisik bidang tanah di lapangan, yang berupa besaran-besaran, baik panjang/jarak maupun sudut/azimut serta letak relatif atau absolut bidang tanah di atas permukaan bumi. Data hasil pengukuran di lapangan akan digambar pada suatu peta untuk memberikan informasi mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Prosedur dan mekanisme baku pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tanah ataupun Peta Pendaftaran Tanah, sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya ditulis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang lebih rinci dituangkan dalam Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.

Hasil orientasi awal didapatkan keterangan bahwa pengadaan/pembuatan peta-peta pendukung yang diperlukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya pengadaan peta dasar pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya menemui berbagai kendala, sehingga sampai saat ini masih banyak tanah-tanah yang sudah terdaftar tapi belum terpetakan. Kendala ini akan sangat dirasakan pada kantor-kantor pertanahan, dimana alokasi pendaftaran tanah

secara sistematis belum banyak dilakukan atau dilaksanakan. Sehingga dalam pelaksanaannya memanfaatkan peta desa dalam pengadaan peta dasar pendaftaran tanah, meskipun berdasarkan hasil penelitian peta desa secara teknis tidak memenuhi syarat dapat digunakan sebagai peta dasar pendaftaran. Diharapkan dengan memanfaatkan peta desa yang ada mampu mengatasi permasalahan mengenai bidang-bidang tanah yang belum terpetakan serta dapat mewujudkan pengertian, fungsi dan tujuan pembuatan/pengadaan peta dasar pendaftaran tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Studi Pemanfaatan Peta Desa Sebagai Peta Dasar Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi alasan/pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul memanfaatkan Peta Desa skala 1:5000 untuk pengeplotan bidang tanah dalam pengadaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah?



2. Apakah mekanisme pemanfaatan Peta Desa, khususnya dalam tahapan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanahnya sesuai dengan ketentuan PMNA/KBPN No.3/1997?

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui alasan dimanfaatkannya peta desa meskipun peta desa tersebut memiliki skala 1:5.000 dan tidak memenuhi syarat teknis sebagai peta yang dapat digunakan sebagai Peta Dasar Pendaftaran Tanah.
- b. Untuk mengetahui mekanisme dalam memanfaatkan Peta Desa khususnya dalam hal pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta kesesuaian pelaksanaan pengukuran dan pemetaan berdasarkan peraturan yang berlaku.

##### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. diharapkan dapat memberikan sumbangan sebagai bahan pemikiran maupun masukan dalam mengambil langkah-langkah upaya pemanfaatan peta desa dalam pengadaan peta dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.
- b. mengoptimalkan peran peta desa guna pengeplotan bidang tanah dalam pengadaan peta dasar pendaftaran tanah.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Pertimbangan atau alasan dimanfaatkan Peta Desa untuk pengeplotan bidang tanah dalam pengadaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul karena beberapa hal, yaitu:
  - a. Ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul sangat terbatas.
  - b. Sebagai upaya untuk mengatasi dalam hal keterbatasan dana, waktu, tenaga serta peralatan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.
  - c. Peta desa sangat membantu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, khususnya untuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang lokasinya belum tersedia peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran.
2. Mekanisme dalam memanfaatkan peta desa khususnya tahapan pengukuran bidang-bidang tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul secara umum telah sesuai dengan tahapan pengukuran dan pemetaan kadastral, akan tetapi ada tahapan yang belum sesuai/dilaksanakan antara lain pengikatan

bidang tanah dan detil situasi terhadap titik-titik dasar teknik karena disesuaikan dengan kondisi di lapang.

## **B. Saran**

1. Penyebaran Titik Dasar Teknik baik di lapangan maupun di peta sangat penting, dalam setiap tahapan pengukuran sebaiknya disertai dengan pemasangan TDT dengan memperbanyak distribusi jaringan TDT orde 3 dan 4.
2. Peta dasar pendaftaran tanah yang dihasilkan dari memanfaatkan peta desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul agar diupayakan disesuaikan dengan peta dasar pendaftaran tanah menurut ketentuan yang berlaku.
3. Agar diupayakan bagi desa yang belum memiliki peta dasar pendaftaran tanah segera disiapkan peta-peta dasar pendaftaran yang memenuhi syarat teknis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (2003). Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi. STPN, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (1998). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Penerbit PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Aswan. (2004). Manfaat Peta Pendaftaran Sistem Tunggal Dalam Kaitannya Dengan Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Ernanta Ady Wibowo. (2003). Pemanfaatan Peta Desa Dalam Rangka Mendukung Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah. Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. (2003). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Ischak. (1987). Berbagai Jenis Peta dan Kegunaanya. Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Nazir, Muhammad. (1983). Metode Penelitian. Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Perangin-Perangin, Effendi. (1991). Hukum Agraria Di Indonesia. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Prihandito, Aryono. (1988). Proyeksi Peta. Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- Prihandito, Aryono. (1989). Kartografi. Penerbit PT. Mitra Gama Widya, Yogyakarta.
- Rais, Jacob. (1979). Ilmu Ukur Tanah. Penerbit Cipta Sari, Semarang
- Rizka Refliarny. (2004). Pemanfaatan Peta Desa Dalam Rangka Mendukung Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu.

Supriyanto. (2004). Pemanfaatan Peta Desa Dalam Kegiatan Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral Di Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Provinsi Jawa Timur. Skripsi STPN, Yogyakarta.

Takasaki, Masayoshi dan Suyono Sosrodarsono. (1980). Pengukuran Topografi dan Teknik Pemetaan. Penerbit PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

---

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (LN 1960-104).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah.