

**PEMANFAATAN PETA DESA DALAM RANGKA Mendukung
KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Menempuh
Ujian Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan*



Disusun oleh:

ERNANTA ADY WIBOWO
NIM. 9871358

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

INTISARI

Pembangunan yang dilaksanakan selalu berkembang dengan pesat, dengan demikian menjadikan arti sebuah peta sangat penting. Peta dan sebidang tanah selalu berhubungan dengan seluruh aktivitas yang dilakukan oleh manusia, sehingga setiap bidang tanah yang ada diharapkan dapat disajikan ke dalam sebuah peta. Sesuai dengan amanat pasal 19 UUPA ayat 1, bahwa BPN diberikan kewenangan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memenuhi syarat yuridis, administrasi, dan teknis dengan didukung ketersediaan peta secara lengkap khususnya peta pendaftaran tanah. Namun dari sebagian Kantor Pertanahan yang ada belum dapat menyediakan peta secara lengkap dan mencakup seluruh wilayah kerja yang ada.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar untuk mengatasi keterbatasan peta pendaftaran tanah yaitu dengan memanfaatkan sarana peta desa sebagai pendukung kegiatan pendaftaran tanah khususnya yang dilakukan secara sporadik pada wilayah yang tidak ada peta pendaftaran tanah. Berdasarkan hal tersebut diperoleh permasalahan ; 1.) seberapa besar pemanfaatan, 2.) Kelemahan, keuntungan, dan kendala-kendala dari pemanfaatan peta desa sebagai dasar pengukuran dan pemetaan. Hipotesis dalam penelitian ini adalah peta desa mempunyai manfaat yang besar sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah

Dalam penelitian ini digunakan metode deskriptif petugas ukur yang ada pada Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi adalah populasi yang merupakan pemakai langsung peta desa. Data primer diperoleh dengan kuesioner, dan wawancara, sedangkan data sekunder dengan dokumentasi.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis tabulasi. Untuk permasalahan pertama data primer diklasifikasikan : dimanfaatkan 76%-100%, cukup 56%-75%, kurang 40%-55%, dan tidak dimanfaatkan kurang 40% dari klasifikasi tersebut kemudian dikategorikan besar pemanfaatannya 56%-100% dan kecil pemanfaatannya yaitu kurang dari 55%. Sedangkan untuk permasalahan kedua digunakan teknik analisis causal comparatif peneliti mengambil hasil dari pengolahan data primer.

Hasil penelitian diketahui, bahwa : 1.) peta desa mempunyai manfaat yang besar sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah yaitu 56% - 100% (hipotesis terbukti). 2.a.) Kelemahannya ; peta desa bukan produk BPN, skala 1 : 5000 kurang akurat, data peta desa banyak yang berubah, tidak ada koordinat peta. 2.b.) Keuntungan ; dapat digunakan sebagai dasar yang sifatnya sementara, sebagai sarana orientasi, sarana melihat riwayat tanah/asal tanah, penyimpanan data hasil ukuran lapang, menghindari

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR BAGAN	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	3
C. Pembatasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	19
C. Hipotesis	22

BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian	23
B. Populasi	24
C. Jenis Dan Sumber Data	24
D. Metode Pengumpulan Data	26
E. Analisis Data	28
F. Batasan Operasional	30

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Karanganyar	31
1. Letak Geografis Wilayah Kabupaten Karanganyar	31
2. Luas Dan Batas Administratif Kabupaten Karanganyar	31
3. Pembagian Wilayah Administratif Kabupaten Karanganyar	32
4. Status Tanah Di Kabupaten Karanganyar	33
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	34
1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	34
2. Kegiatan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	35

BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA

A. Penyajian Data	40
-------------------------	----

1. Jenis Peta Yang Digunakan Pada Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	40
1.1. Wilayah Kabupaten Karanganyar Yang Belum Memiliki Peta Pada Seksi Pengukuran Dan pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	43
1.2. Wilayah Kabupaten Karanganyar Yang sudah Memiliki Peta Pendaftaran Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	45
1.3. Wilayah Kabupaten Karanganyar Yang Sudah Memiliki Peta Desa Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	47
2. Pelaksanaan Pengukuran Dan Pemetaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	50
3. Peta Desa Dan Penggunaannya Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	54
3.1. Peta Desa	54
3.2. Penggunaan Peta Desa Dalam Rangka Pengukuran Dan Pemetaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	54
B. Analisa Data	59
1. Pemanfaatan Peta Desa Dalam Rangka Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah	59
1.1. Pemanfaatan Peta Desa Sebagai Sarana Penunjuk Lokasi Sebelum Melakukan Kegiatan Pengukuran Di Lapangan	61

1.3. Pemanfaatan Peta Desa Sebagai Sarana Untuk Mempermudah Rencana Pengikatan Bidang-Bidang Tanah Guna Keperluan Pemetaan	65
1.4. Pemanfaatan Peta Desa Sebagai Sarana Checking Control/Kontrol Pemetaan	68
1.5. Pemanfaatan Peta Desa Sebagai Sarana Penyimpanan Data Hasil Pengukuran Lapang	69
2. Kelemahan, Keuntungan Dan Kendala-Kendala Yang Di Hadapi Dalam Pemanfaatan Peta Desa Sebagai Dasar Pengukuran Dan Pemetaan	72

BAB VI PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA

A. Kesimpulan	76
B. Saran	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan pesatnya laju pembangunan di Indonesia, maka ditegaskan didalam UUPA pada pasal 19 ayat (1) bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah “

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah guna menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dengan menerbitkan Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah (Sertipikat).

Kepastian hukum mengenai subyek dan obyek sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah, sebagaimana pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa ;

Pendaftaran tanah hak (*Recht Kadaster*) meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah (Bidang Teknik Geodesi);
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah (Bidang Yuridis);
- c. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian

Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan secara sistematis maupun sporadik, sesuai ketentuan pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Setiap pelaksanaan pengukuran tidak terlepas dari penggunaan peta beserta ketelitian yang memenuhi persyaratan teknis maupun administrasi. Peta yang digunakan dibidang pertanahan khususnya untuk keperluan pengukuran dan pemetaan adalah peta pendaftaran tanah.

Namun demikian, dari seluruh Kantor Pertanahan yang ada di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia, belum semua dapat menyediakan peta pendaftaran tanah secara lengkap dan mencakup seluruh wilayah ada. Hal ini disebabkan karena keterbatasan sumber daya yang di dukung dana, tenaga, teknologi, waktu dan lain-lain.

Dalam rangka melaksanakan pembangunan dibidang pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar menggunakan sarana peta desa sebagai prasarana pendukung kegiatan pendaftaran tanah. Upaya tersebut dilakukan dalam rangka memecahkan persoalan mengenai keterbatasan peta pendaftaran tanah.

Penggunaan peta desa tersebut disebabkan karena sebagian daerah atau desa/kelurahan dari wilayah Kabupaten Karanganyar belum terpetakan dalam peta pendaftaran tanah.

Peta Desa sebagai salah satu peta yang dapat mewakili keadaan suatu

yang ada, dipandang sebagai salah satu alternatif untuk membantu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah di Kabupaten Karanganyar.

Berdasarkan dengan keadaan tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“PEMANFAATAN PETA DESA DALAM RANGKA Mendukung KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR PROPINSI JAWA TENGAH”

B. Permasalahan

Dalam upaya untuk memenuhi kepastian letak dan tata administrasi pertanahan maka dalam prosedur pendaftaran tanah diperlukan ketersediaan peta pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah secara lengkap. Pada kenyataannya belum semua wilayah yang ada tersedia peta pendaftaran tanah, maka untuk mengatasi hal tersebut diperlukan alat bantu yang memadai sebagai pengganti peta pendaftaran tanah yaitu peta-peta lain yang memenuhi kriteria teknis sesuai ketentuan pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tersedia peta desa yang dimungkinkan dapat dipergunakan untuk membantu kegiatan pendaftaran tanah terutama kegiatan pemetaan/pengeplotan hasil pengukuran lapang. Berdasarkan

1. Seberapa besar pemanfaatan peta desa sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar ?
2. Apakah kelemahan dan keuntungannya serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan peta desa sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar ?

C. Pembatasan Masalah

Atas dasar rumusan permasalahan diatas penyusun perlu membatasi permasalahan sebagai :

1. Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kegiatan pengukuran dan pemetaan yang sifatnya sporadik pada wilayah yang tidak mempunyai peta pendaftaran tanah dan untuk keperluan penerbitan gambar situasi/surat ukur.
2. Selanjutnya peta desa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah peta desa yang disebut sebagai peta situasi kasar yang dibuat oleh Kantor Pajak untuk keperluan fiskal kadaster (kadaster pajak), seperti terdapat pada pasal 8 ayat 2 dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 tahun 1965. Peta desa menggambarkan suatu wilayah dengan batas administrasi desa, jalan, sungai, batas persil, nomor persil, dan kelas tanah dengan skala 1 : 5.000.

3. Pemanfaatan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perbuatan memanfaatkan peta desa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia. (Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan ; 1999 ; 626).

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Mengetahui besarnya manfaat peta desa sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
- b. Mengetahui kelemahan dan keuntungan serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan peta desa dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan masukan khususnya untuk kepentingan pendaftaran tanah
- b. Sebagai masukan dan sumbangan pemikiran mengenai informasi pertanahan bagi instansi terkait dalam melaksanakan kegiatan pembangunan di bidang pertanahan di Kabupaten Karanganyar.
- c. Diharapkan dapat mengembangkan dan menambah wawasan mengenai pemanfaatan peta desa mengingat keterbatasan peta dasar pendaftaran tanah. sesuai ketentuan PP. 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.
- d. Sebagai dasar penelitian lebih lanjut mengenai peta-peta pertanahan

BAB VI

P E N U T U P

A. KESIMPULAN

1. Pemanfaatan peta desa sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah

Pemanfaatan peta desa sebagai salah satu peta yang digunakan pada Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar adalah sebagai berikut :

- a. Pemanfaatan peta desa sebagai sarana penunjuk lokasi bidang tanah sebelum melaksanakan pengukuran dilapangan sebesar 100 % termasuk dalam kelas dimanfaatkan.
- b. Pemanfaatan peta desa sebagai sarana untuk melihat riwayat tanah / asal tanah sebesar 73,68 % termasuk dalam kelas cukup dimanfaatkan.
- c. Pemanfaatan peta desa sebagai sarana untuk membantu mempermudah rencana pengikatan bidang-bidang tanah guna keperluan pemetaan sebesar 100% termasuk dalam kelas dimanfaatkan.
- d. Pemanfaatan peta desa sebagai sarana checking / kontrol pemetaan sebesar 89,47% termasuk dalam kelas dimanfaatkan.

- e. Pemanfaatan peta desa sebagai sarana penyimpanan data hasil pengukuran lapang sebesar 84,21% termasuk dalam kelas dimanfaatkan.
- f. Pemanfaatan peta desa sebagai alat penyimpanan data berupa :
- 1) Nomor gambar situasi/surat ukur sebesar 84,21%.
 - 2) Tahun penerbitan gambar situasi/surat ukur sebesar 84,21%.
 - 3) Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) sebesar 100%.
 - 4) Nomor Hak sebesar 0%
 - 5) Jenis Hak sebesar 0%

Berdasarkan presentase pemanfaatan peta desa tersebut diatas, maka hipotesis mengenai peta desa mempunyai manfaat yang besar sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar terbukti, yaitu 56% sampai dengan 100%.

2. Kelemahan, keuntungan dan Kendala-kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan peta desa sebagai dasar pengukuran dan pemetaan

a. Kelemahan penggunaan peta desa

- 1) Penggunaan skala 1 : 5.000 yang terlalu kecil.
- 2) Tidak ada koordinat peta.

- 5) Tidak terdapat nomor hak bidang tanah
- 6) Peta desa hanya menyajikan secara global, tanpa ada rincikannya.
- 7) Keadaan di lapangan telah banyak mengalami perubahan penggunaannya maupun perubahan unsur-unsur geografisnya.

b. Keuntungan penggunaan peta desa

- Mencegah terjadinya sertipikat ganda
- Mengetahui jumlah bidang-bidang tanah yang sudah bersertipikat.
- Mengetahui letak bidang tanah (orientasi)
- Mengetahui penggunaan bidang-bidang tanah.
- Mengetahui riwayat/asal tanah

c. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan peta desa

- Kesulitan dalam menentukan rencana pengikatan bidang-bidang tanah (pemetaan) pada bidang gambar secara akurat.
- Informasi yang terdapat di dalam peta desa sudah tidak jelas (nampak), sehingga menyebabkan para pengguna peta desa dalam hal ini petugas ukur kesulitan untuk mengidentifikasi bidang tanah sebelum melaksanakan pengukuran dilapangan.
- Kesulitan dalam menentukan panjang (ukuran) bidang tanah pada peta desa.

- Tidak terdapat nomor hak bidang tanah sebagai akibat keterlanjuran tidak mencantumkan nomor hak sejak awal.
- Kesulitan dalam melakukan pengeplotan karena skala peta desa adalah 1 : 5.000 terutama untuk bidang tanah yang luas kecil.
- Keadaan di lapangan sudah banyak mengalami perubahan penggunaannya maupun perubahan unsur-unsur geografisnya.

B. SARAN

1. Karena ketelitian peta desa sangat terbatas, maka setiap petugas ukur yang melaksanakan pengukuran di lapangan diharuskan untuk mengikatkan bidang tanah yang diukur pada unsur-unsur buatan manusia yang terdapat pada peta maupun dilapangan.
2. Bagi desa/kelurahan yang sudah banyak dilaksanakan pengukuran bidang tanah, sebaiknya segera dibuatkan titik dasar teknik sebagai kontrol pemetaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto Suharsini, (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Penerbit P.T. Rineka Cipta.
- Nazir Muhammad, (1988), *Metode Penelitian*, Jakarta, Penerbit Ghalia Indonesia.
- Prihandito Aryono, (1989), *Kartografi*, Yogyakarta, Penerbit P.T. Mitra Gamma Widya.
- Ruslan, (2000), *Diskusi Panel Administrasi Pertanahan Dalam Menyongsong Otonomi Daerah*
- Sudargo Gautama, (1981), *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung Penerbit Alumni Bandung.
- Singarimbun Masri, Effendi Sofijan, (1989), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, Penerbit LP3ES (Editor).
- Sosrodarsono Suyono, Takasasi Masayosi, (1997), *Pengukuran Topografi Dan Teknik Pemetaan*, Jakarta, Penerbit P.T. Pradnya Paramita.
- , (1998), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- , (1998), Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .
- , (1998), Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Materi Pengukuran Dan Pemetaan Tentang Pendaftaran Tanah.