

**PEMANFAATAN PETA DESA DALAM RANGKA
MENDUKUNG KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH
DI KOTA BENGKULU PROVINSI BENGKULU**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

RIZKA REFLIARNY

NIM. 2091764/P

ABSTRACT

Availability of registration map and/or basic map registration is one of the main requirements for the management of land registry in order to give guarantee of law to land right object. If there is no a basic map registration, the other map can be used which fulfilling conditions in scale and correctness of planimetry. Land Office of Town of Bengkulu exploit the countryside map as base of measurement and mapping for the activity of land registry in Town of Bengkulu. Based on that condition, a research is conducted to know the technical method which must be fulfilled by countryside map so it can be use as basic map registration as arranged in Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 and to know the level of exploiting of countryside map in order to support the activity of land registry in Town of Bengkulu.

Method research used is descriptive. The method of data collection is the form of kuisoner, interview and documentation. Technique of data analyse used is descriptive tabulation where data obtained is clearly depicted in the form of tables, description form is explained accompanied with examples from available data. To determinate level of the exploiting of countryside map, the percentage enumeration of pursuant to indicator is used, as indicative of location, planning of land area binding, data storage of size measure result, the mapping checking/control, and making of registration map.

Pursuant to research result, it is known that the planimetry correctness of 2 (two) countryside map which assumed can deputize the other countryside map is ineligible as which have been determined in section 17 clause 1 item b of PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Land Office of Town of Bengkulu exploit the countryside map as basic map registration equal to 88 %. The exploitation of the Countryside map among other is as indicative of location equal is to 20 %, as planning of land area binding equal is to 20 %, data storage of size measure result equal is to 10 %, as mapping control/checking equal is to 18 % and as base of making registration map equal is to 20 %

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| KATA PENGANTAR | iii |
| INTISARI | vii |
| ABSTRACT | viii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR TABEL | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Penelitian | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Batasan Masalah | 6 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 7 |
| 1. Tujuan Penelitian | 7 |
| 2. Kegunaan Penelitian | 7 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | 8 |
| A. Tinjauan Pustaka | 8 |
| 1. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah | 8 |
| 2. Pokok-Pokok Pengertian, Tujuan dan Fungsi Peta | 10 |
| 3. Pengukuran dan Pemetaan dalam Rangka Pendaftaran Tanah | 13 |
| 4. Peta-Peta Pertanahan yang digunakan pada Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah | 15 |
| 5. Pemanfaatan Peta Desa Sebagai Dasar Pengukuran dan Pemetaan dalam Rangka Mendukung Kegiatan Pendaftaran Tanah | 17 |
| B. Kerangka Pemikiran | 19 |
| C. Hipotesis | 22 |
| | |
| BAB III METODE PENELITIAN | 22 |
| A. Lokasi Penelitian | 22 |
| B. Populasi dan Sampel | 22 |
| C. Jenis Data | 23 |
| 1. Data Primer | 23 |
| 2. Data sekunder | 24 |
| D. Metode Pengumpulan Data | 25 |
| D. Teknik Analisis Data | 26 |

| | |
|---|-----------|
| 1. Letak, Luas dan Batas Wilayah | 29 |
| 2. Topografi | 30 |
| 3. Penggunaan Tanah | 31 |
| 4. Perkembangan Kependudukan | 33 |
| B. Gambaran Kantor Pertanahan Kota Bengkulu | 34 |
| 1. Susunan Organisasi | 34 |
| 2. Sumberdaya Manusia | 36 |
| 3. Sarana Penunjang | 38 |
| 4. Kegiatan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah | 39 |
| BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 46 |
| A. Jenis Peta yang digunakan di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah | 46 |
| 1. Peta Dasar Teknik | 47 |
| 2. Peta Batas Administrasi Desa | 47 |
| 3. Peta Kerja | 48 |
| 4. Peta Pendaftaran | 48 |
| 5. Peta Desa | 49 |
| B. Peta Desa dan Syarat Teknis sebagai Peta Dasar Pendaftaran | 54 |
| C. Peta Desa dan Pemanfaatannya untuk Mendukung Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kota Bengkulu | 60 |
| BAB VI. PENUTUP | 69 |
| A. Kesimpulan | 69 |
| B. Saran | 70 |
| DAFTAR PUSTAKA | 70 |
| LAMPIRAN | 72 |
| RIWAYAT HIDUP | 72 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kegiatan pembangunan di bidang pertanahan memiliki nilai strategis bagi masyarakat dalam meningkatkan kualitas hidupnya. Kegiatan ini juga mempunyai potensi permasalahan yang dapat mengganggu laju pembangunan, serta menimbulkan kerawanan sosial melalui konflik-konflik yang muncul dari kegiatan pertanahan.

Masalah pertanahan bukan lagi merupakan masalah yang bersifat sektoral, melainkan bersifat lintas sektoral dan multi dimensional yang memerlukan penanganan secara serius. Masalah pertanahan secara umum disebabkan karena adanya peningkatan kegiatan pembangunan. Hampir setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan berhubungan dengan tanah. Nilai strategis tanah sejak masa lampau telah penuh dengan konflik kepentingan, baik kepentingan perorangan, kelompok maupun instansi pemerintah, sehingga memerlukan penanganan yang serius dalam mengelola setiap kegiatan di bidang pertanahan.

Meningkatnya peranan tanah dalam pemenuhan

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud. Pendaftaran tanah tersebut diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan utama dari penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum baik terhadap subyek maupun obyek hak atas tanah. Di samping itu, dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah mempunyai 4 (empat) prinsip hukum dasar. Salah satunya adalah prinsip spesialisitas. Prinsip spesialisitas mengandung arti bahwa bidang-bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan secara kadastral memiliki letak, luas dan bentuk yang unik

Kegiatan pengukuran dan pemetaannya didahului dengan penetapan batas secara kontradiktur delimitasi (untuk tanah hak) dan ditetapkan oleh negara (untuk tanah negara). Pengukuran dan pemetaan tersebut sebaiknya mempunyai kemampuan rekonstruksi (mencari kembali letak batas yang hilang). Peta yang dihasilkan, dibuat dalam skala besar dengan pengukuran hitungan teliti untuk tanah-tanah yang bernilai tinggi dan pengukuran tersebut dapat diturunkan ketelitiannya sebanding dengan nilai tanahnya.

Pemetaan hasil pengukuran pada peta pendaftaran bertujuan untuk mendapatkan kepastian letak bidang tanah yang diukur terhadap bidang-bidang tanah yang ada disekitarnya. Hal ini untuk menghindari terjadinya tumpang tindih batas-batas bidang tanah, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap bidang tanah lain yang sudah terlebih dahulu diukur dan dipetakan. Untuk keperluan pemetaan tersebut, diperlukan peta dasar pendaftaran yang didapatkan dari hasil pengukuran dan pemetaan secara terestrial, fotogrametrik atau metode lain dan hasilnya berupa peta garis atau peta foto. Peta dasar pendaftaran dibuat dengan skala 1 : 1.000 atau lebih besar untuk daerah permukiman, 1 : 2.500 atau lebih besar untuk daerah pertanian, dan 1 : 10.000 atau lebih kecil untuk daerah perkebunan besar. Pembuatan peta dasar pendaftaran dapat

harus ditransformasikan ke dalam sistem koordinat nasional. Apabila pada lokasi yang dilakukan pengukuran tidak tersedia peta dasar pendaftaran, maka dapat digunakan peta lain yang memenuhi persyaratan dalam skala maupun ketelitian planimetrisnya. Pembuatan peta dasar pendaftaran dapat juga dilakukan bersamaan dengan pengukuran bidang atau bidang-bidang tanah yang termasuk didalamnya.

Peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran diperlukan oleh petugas ukur untuk merencanakan pengukuran sesuai dengan permohonan pengukuran yang diajukan. Namun demikian, dari seluruh kantor pertanahan yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, belum semua dapat menyediakan peta pendaftaran secara lengkap dan mencakup seluruh wilayah yang ada. Hal ini disebabkan karena keterbatasan potensi sumberdaya manusia, dana dan peralatan. Dengan keterbatasan tersebut, realitas menunjukkan bahwa banyak kantor pertanahan yang menggunakan peta dasar pendaftaran yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Kantor Pertanahan Kota Bengkulu, dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, menggunakan sarana Peta Desa

ketersediaan peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran. Penggunaan peta desa disebabkan karena hampir sebagian besar desa/kelurahan di wilayah Kota Bengkulu belum terpetakan dalam peta pendaftaran. Peta desa yang digunakan merupakan hasil dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan yang berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Peta Desa merupakan salah satu peta yang dapat mewakili keadaan suatu desa terutama menyangkut persil tanah serta unsur-unsur geografis yang ada. Peta Desa dipandang sebagai salah satu alternatif untuk membantu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah di Kota Bengkulu. Hal ini mengingat ketersediaan peta dasar pendaftaran yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 belum tersedia secara lengkap di Kantor Pertanahan Kota Bengkulu.

Berdasarkan keadaan tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **Pemanfaatan Peta Desa Dalam Rangka Mendukung Kegiatan Pendaftaran Tanah Di Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah peta desa memenuhi kaidah teknis untuk digunakan sebagai peta dasar pendaftaran?
2. Seberapa besar pemanfaatan peta desa dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kota Bengkulu?

C. Batasan Masalah

Untuk lebih mengarahkan penelitian ini, maka permasalahan dalam penelitian ini dibatasi pada :

1. Kaidah teknis yang dimaksudkan adalah sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
2. Pemanfaatan peta desa yang dimaksudkan adalah pemanfaatan sebagai dasar pengukuran dan pemetaan dalam kegiatan pendaftaran tanah, dimana besarnya pemanfaatan berdasarkan indikator-indikator sebagai berikut :
 - a. penunjuk lokasi;
 - b. perencanaan pengikatan bidang tanah untuk keperluan

- d. *checking*/kontrol kualitas pemetaan; dan
- e. pendukung pembuatan peta pendaftaran.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui kaidah teknis yang harus dipenuhi oleh peta desa agar dapat digunakan sebagai peta dasar pendaftaran dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kota Bengkulu.
- b. Mengetahui besarnya pemanfaatan peta desa dalam rangka mendukung kegiatan pendaftaran tanah di Kota Bengkulu.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah untuk :

- a. Mengatasi permasalahan keterbatasan ketersediaan peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran dengan pemanfaatan Peta Desa.
- b. Bahan studi ilmiah tentang kaidah teknis pemanfaatan peta desa sebagai peta dasar pendaftaran.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Bengkulu, dapat disimpulkan bahwa :

1. Peta desa yang dimanfaatkan, secara spesifikasi teknis belum memenuhi syarat teknis sebagai peta dasar pendaftaran karena ketelitian planimetris belum memenuhi nilai toleransi sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
2. Kantor Pertanahan Kota Bengkulu memanfaatkan peta desa sebagai peta dasar pendaftaran sebesar 88 %.
3. Kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan peta desa sebagian besar bersifat teknis seperti tugu/pal milik BPN atau milik Kantor Pertanahan banyak hilang, batas persil tidak jelas, dan akurasi ukuran tidak sesuai;
4. Keuntungan yang dapat diperoleh dari pemanfaatan peta desa antara lain adalah bahwa peta desa dapat membantu

dapat menghindari terjadinya sertipikat ganda, dan membantu perencanaan teknik pengukuran yang akan digunakan;

B. Saran

Beberapa saran yang dapat diajukan peneliti untuk perbaikan di masa depan adalah :

1. Kantor Pertanahan Kota Bengkulu sebaiknya segera menyiapkan peta-peta dasar pendaftaran yang memenuhi syarat teknis sebagaimana yang diatur dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 untuk mendukung kegiatan pendaftaran tanah di kota Bengkulu.
2. Peningkatan sarana dan prasarana penunjang perlu dilakukan untuk menunjang kelancaran pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di kota Bengkulu.
3. Sebaiknya, dalam setiap pengukuran bidang tanah sekaligus dilaksanakan pembuatan peta dasar pendaftaran. Sebagai langkah awalnya, dapat ditempuh dengan memperbanyak distribusi jaringan Titik Dasar Teknik orde 3 dan orde 4 nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2003). Manajemen Penelitian. Cetakan VI. PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2000). Standar Peta Dasar Pendaftaran. Direktorat Pengukuran dan Pemetaan, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2003). Materi Lokakarya Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Manual, (tidak dipublikasikan). Jakarta.
- Gautama, Sudargo. (1990). Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Cetakan VIII. Alumni Bandung, Bandung.
- Harsono, Boedi. (2000). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Cetakan XIV. Djambatan, Jakarta.
- Nazir, Muhammad. (1988). Metode Penelitian. Cetakan III. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Prihandito, Aryono. (1989). Kartografi. Cetakan I. PT. Mitra Gama Widya, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sosrodarsono, S., dan T. Masayosi. (1997). Pengukuran Topografi dan Teknik Pemetaan. Cetakan IV. PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Walijatun, Joko. (2002). Pendaftaran Tanah Seri Administrasi Pertanahan. LP-SDM Wiyatatama, Yogyakarta.
- Wibowo, E.A. (2002). Pemanfaatan Peta Desa Dalam Rangka Mendukung Kegiatan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.