

**PENERAPAN TEORI AKSI  
DALAM PEMBUATAN DAN PENGGUNAAN  
PETA PENDAFTARAN SISTEM TUNGGAL  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Oleh :**

**MARTHEN EDUARD ALUNPAH**  
**NIM. 12212660/PERPETAAN**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2016**

## ABSTRACT

The making and use of single system registration map at Land Office of Surabaya I City was based on consideration of the existence of various types of maps, many overlaps of land ownership and double certificate, and the importance of data and geographical information management using a spatial-based information system, which can be comprehended by using Action Theory. The objectives of this research are to analyze the implementation of action theory in the creation and use of single system registration map at Land Office of Surabaya I City.

Type of research was qualitative research with rationalistic approach. Data was analyzed by describing result of in-depth interview on subjects or informants who was selected by using snowball sampling technic.

Result of the research indicated that the creation and use of single system registration map at Land Office of Surabaya I City were born of personal concern of officer as an effort to address leader instruction and the needs on single system registration map and external influence in form of applied policies. The aim and objectives were to avoid overlapping which potentially inflicting land issues, land service acceleration and land administration order. The means and technics used were by integrating registration map into single system, with field checking/Map Geometry (flow-up) procedure, check-plot, Land Book upgrade, and creating analog (hardcopy) and digital (softcopy) single system map. Software used was Auto CAD, measuring meter tools, GNSS CORS, GPS MAP76cc (GARMIN), total station, high specification computer, scanner, human resources, the creation budget was from State Budget (APBN-BPN) Center and the use was from List of Budget Implementation (DIPA). Constraints encountered were many maps were not updated, damaged maps due to age or lost, many information in analog map were not integrated to digital map, wrong administration, position of Map geometry, lack of Human Resources and lack of budget. Assessment and evaluation are always conducted on its implementation that has been reached 86,43% by undertaking updating and upgrading sustainably. The making and use was based on PMNA/KBPN Regulation No. 3 Year 1997 regarding Land Registration Article 19, DXF Spatial Data Structure Standard, Presidential Decree Number 34 Year 2003 Article 1 number 3, with principle of effectiveness moral as well as made and use properly, precisely and beautifully.

It is expected that the land institutions specifically Land Office of Surabaya I City is able to seek policy in maintaining and improving HR quality through seminars, workshops, education and training continuously and can pursue availability of standard regulation as standard reference that can embrace all aspects concerning single system registration map in order it can provide benefits for community and Ministry of ATR/BPN RI.

**Key Words:** Single System Registration Map, Action Theory

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>INTISARI</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xviii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xx
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
D. Keaslian Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Kerangka Teoritik .....	16
1. Pendaftaran Tanah .....	16
2. Peta Pendaftaran .....	17
3. Peta Sistem Tunggal .....	18
4. Proses Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal ...	19
5. Peta Pendaftaran Sistem Tunggal Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	20

6. Perspektif Aksi dalam Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal .....	21
B. Kerangka Pemikiran .....	22
C. Pertanyaan Penelitian .....	25

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	27
B. Lokasi Penelitian .....	27
C. Subyek Penelitian .....	28
D. Jenis dan Sumber Data .....	28
E. Teknik Pengumpulan Data .....	29
F. Instrumen Penelitian .....	30
G. Teknik Analisis Data .....	31

### **BAB IV DESKRIPSI UMUM WILAYAH PENELITIAN**

A. Kondisi Umum .....	33
B. Pelayanan dan Sarana Pelayanan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I .....	34
C. Daftar <i>Stock Opname</i> Fisik Peta di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I .....	36

### **BAB V PEMBUATAN PETA PENDAFTARAN SISTEM TUNGGAL DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I .....**

38

### **BAB VI PENGGUNAAN PETA PENDAFTARAN SISTEM TUNGGAL DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I .....**

52

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Peran bidang tanah untuk pemenuhan berbagai keperluan baik sebagai tempat pemukiman maupun kegiatan usaha meningkat seiring gerak pembangunan sehingga meningkat pula kebutuhan mengenai jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan penjabaran dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Undang-Undang tersebut memberi wewenang kepada negara untuk meregulasi bidang pertanahan melalui Badan Pertanahan Nasional sebagai birokrasi publik yang mengatur dan mengelola masalah pertanahan. Pasal 19 UUPA tersebut mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (Subjek Hak Atas Tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (Obyek Hak Atas Tanah), dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Jaminan kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah berkaitan erat dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah yang menghasilkan data

fisik, untuk kemudian dipetakan ke dalam Peta Dasar Pendaftaran ataupun Peta Pendaftaran. Oleh karena itu, peta-peta yang dihasilkan harus dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai letak bidang-bidang tanah yang tergambar di dalamnya.

Pemetaan hasil pengukuran pada peta pendaftaran bertujuan untuk memberikan kepastian letak bidang tanah terhadap bidang-bidang tanah yang ada di sekitarnya, untuk menghindari terjadinya tumpang-tindih batas-batas bidang tanah baik sebagian maupun seluruhnya terhadap bidang-bidang lain yang sudah terlebih dahulu diukur dan dipetakan (Hadimoeljono, 2003: 19).

Keputusan Presiden No. 26 Tahun 2008 menyatakan Kantor Pertanahan mempunyai tugas mengelola dan mengadministrasikan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 menyatakan pemetaan bidang-bidang tanah untuk proses penerbitan hak atas tanah dibangun dalam satu sistem pendaftaran tanah dengan pemetaan secara sistem tunggal dan sistem koordinat proyeksi *Transverse Mercator* Nasional (TM3°). Sudah saatnya dalam satu kantor pertanahan mempunyai Peta Pendaftaran dalam satu sistem dan semua kegiatan pengukuran dan pemetaan mengacu pada satu peta (Peta Pendaftaran Sistem Tunggal) tersebut (Wahyono, 2005:66).

Ketidaktertiban dalam pengarsipan peta-peta lama berupa peta manual yang tidak lengkap dan belum seluruhnya terdigitasi dan diseragamkan

kedalam sistem TM-3° menyebabkan rawan terjadinya tumpang tindih dengan ukuran baru yang menggunakan sistem pemetaan nasional TM-3°. Untuk itu, perlu dilakukan penataan ulang pengarsipan peta dengan mengubah peta-peta manual yang ada kedalam bentuk digital, dengan cara mendigitasi kemudian menempatkan sesuai dengan koordinat TM-3° dan dijadikan peta sistem tunggal agar tidak terjadi tumpang tindih ukuran.

Pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal sebagai acuan kegiatan pendaftaran tanah perlu mendapat dukungan baik teknis maupun non teknis. Dukungan teknis tersebut meliputi komputer (*software* dan *hardware*) dan *scanning*, sedangkan dukungan non teknis meliputi sumber daya manusia dalam mengoperasikan komputer, petugas ukur, dan biaya yang digunakan untuk integrasi peta (Supriyanto, 2006:4).

Berdasarkan pra-penelitian yang telah dilakukan, diperoleh hasil bahwa Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 yang melingkupi wilayah kerja sebanyak 16 kecamatan telah menggunakan peta pendaftaran sistem tunggal dalam pemetaan bidang tanah terdaftar pada tahun 2010, dan telah mencapai 86,43% bidang tanah terpetakan. Sebanyak 13,57% bidang tanah yang belum terpetakan disebabkan karena bidang-bidang tanah tersebut bersertifikat pada tahun sebelumnya namun tidak dipetakan dan peta-peta yang ada rusak atau hilang, yang merupakan kendala teknis yang dihadapi, sedangkan kendala non teknis adalah minimnya biaya untuk mengintegrasikan peta ke dalam peta pendaftaran sistem tunggal.

## **B. Permasalahan**

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang sangat berkaitan erat dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah untuk dipetakan ke dalam peta pendaftaran. Salah satu penyebab masalah pertanahan yang sangat mudah terjadi khususnya yang terkait dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah adalah banyaknya peta yang digunakan oleh sebuah kantor pertanahan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang terdaftar sehingga kepastian letak persil menjadi kurang terjamin. Untuk menciptakan kepastian mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar tersebut maka dirumuskan Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*) sebagai satu-satunya referensi nasional. Pentingnya *One Map Policy* yaitu untuk menyelesaikan tumpang tindih ketidakjelasan pemilikan lahan. Satu peta ini dapat menjadi rujukan penggunaan data oleh berbagai kementerian dan lembaga terkait serta Pemerintah Daerah sehingga akan meningkatkan daya guna dan efisiensi penyelenggaraan Informasi Geospasial Tematik (IGT) secara nasional.

Informasi Geospasial (IG) merupakan suatu informasi dasar yang dapat menjadi fondasi pembangunan apabila menjadi rujukan berbagai *stakeholder* untuk pembangunan Indonesia.

Selain penyelenggaraan informasi geospasial, terdapat beberapa kenyataan bahwa banyak peta yang dibuat oleh berbagai Kementerian/Lembaga (K/L) dengan spesifikasi sesuai kebutuhan masing-



masing Kebutuhan yang berbeda menyebabkan perbedaan spesifikasi informasi peta tematik yang dapat menimbulkan kesimpangsiuran informasi, dan masih diperlukan mekanisme untuk menyatukan keberagaman menuju kesatuan informasi geospasial dasar dan tematik nasional.

Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*) mengandung makna Satu Referensi, Satu Standard, Satu Database dan Satu Geoportal. Melalui Keputusan Kepala Badan Standarisasi Nasional No. 172/KEP/BSN/6/2015, telah ditetapkan tiga Standar Nasional Indonesia (SNI) Bidang Informasi Geografi/Geomatika, yakni SNI ISO 19144-1:2015 tentang Informasi Geografis – Sistem Klasifikasi – Bagian 1 : Struktur Sistem Klasifikasi, SNI ISO 19144-2:2015 tentang Informasi Geografis – Sistem Klasifikasi – Bagian 2 : *Meta Language* Penutup Lahan / *Land Cover Meta Language* (LCML), dan SNI ISO/TS 19158:2015 tentang Informasi Geografis – Jaminan Kualitas Penyediaan Data.

Ada beberapa strategi yang telah dijalankan oleh Pemerintah Indonesia yakni pertama, penggunaan *one map policy* untuk pemetaan lahan menggunakan satu *database* geospasial, geoportal, dan standar yang sama, kedua, komitmen terhadap tataruang, ketiga, penegakan hukum, dan keempat, koordinasi antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, serta institusi dan lembaga terkait.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN telah mencanangkan program Geo KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) untuk pemetaan bidang tanah yang telah terdaftar. Geo KKP adalah sistem pelayanan

pertanahan yang sudah menggunakan aplikasi komputer di kantor Pertanahan dalam rangka melakukan digitalisasi data-data pertanahan baik data spasial maupun data tekstual.

Baru-baru ini Badan Pertanahan Nasional telah meluncurkan satu aplikasi Internet GIS yang bertajuk Peta Online yang memuat data spasial maupun non spasial yang cukup lengkap dan cukup memadai dengan beberapa jenis peta seperti peta garis, ataupun citra satelit yang terkait dengan peta-peta tematik seperti peta dasar, peta pendaftaran, dan peta penatagunaan tanah.

Penyediaan beberapa sistem proyeksi juga memberi keleluasaan bagi pengguna. Pada dasarnya ada dua jenis proyeksi yang digunakan di BPN yakni TM-3<sup>0</sup> yang dipakai pada peta kadastral dan UTM yang dipakai pada peta-peta penatagunaan tanah maupun penguasaan tanah.

Dalam pelaksanaannya di BPN khususnya Geo KKP masih dijumpai beberapa permasalahan, misalnya data tekstual dan data spasial (Buku Tanah dan Surat Ukur) yang tidak sinkron, data tekstual ganda (Nomor Hak, Nomor Surat Ukur, dan NIB Ganda), dokumen yang tidak ditemukan dalam bundel/warkah, dan pada data spasial belum semua bidang tanah terdaftar (bersertifikat) terpetakan pada peta pendaftaran termasuk bidang tanah yang bermasalah dan obyek sengketa pertanahan.

Data yang diharapkan ideal adalah terintegrasinya semua data pertanahan secara lengkap baik tekstual maupun spasial dan telah diplotkan dalam peta pendaftaran tanah digital (Geo KKP).

Selain itu, terdapat banyak bidang-bidang tanah yang telah terdaftar namun tidak memiliki koordinat baik UTM maupun TM-3<sup>0</sup>. Hal ini tentunya memberikan hambatan dalam proses *plotting* pada peta pendaftaran. Untuk dapat memetakannya maka petugas harus turun langsung ke lapangan mengambil koordinat bidang tanah tersebut. Permasalahannya, sejauh ini tidak ada kegiatan yang secara khusus untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah sejak lama terdaftar, namun belum memiliki sistem koordinat nasional. Pemetaan hanya dilakukan apabila ada permohonan terhadap bidang tanah tersebut, contohnya apabila dilakukan pemisahan, pemecahan, penggantian blanko sertifikat, yang tentunya berkaitan dengan biaya.

Upaya yang dapat dilakukan diantaranya adalah percepatan pemenuhan informasi pertanahan dalam bentuk peta-peta digital sebagai referensi tunggal dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah nasional dalam bentuk peta pendaftaran sistem tunggal sehingga setiap bidang tanah yang terdaftar hanya akan dipetakan pada satu peta untuk satu wilayah dalam lokasi yang bersangkutan.

Kegiatan pendaftaran tanah yang berlangsung di sebagian besar kantor pertanahan tidak disertai dengan kegiatan pemetaan, sebaliknya pada beberapa kantor pertanahan terdapat lebih dari satu peta yang digunakan. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pemetaan bidang-bidang tanah terdaftar seharusnya dilakukan pada satu peta pendaftaran sistem tunggal.

Kantor Pertanahan Kota Surabaya I telah menggunakan peta pendaftaran sistem tunggal sejak tahun 2010. Meskipun demikian, dalam pelaksanaannya masih menghadapi beberapa kendala baik teknis maupun non-teknis.

Pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dapat dipahami dengan memanfaatkan pandangan yang dikemas sebagai Teori Aksi (*Action Theory*). Teori Aksi memberi penekanan terhadap sifat kemanusiaan manusia dan subyektivitas tindakan manusia dimana kesadaran subyektif memainkan peran penting dalam kehidupan masyarakat. Perasaan-perasaan individual, sentimen, dan ide-ide merupakan faktor-faktor yang mendorong manusia untuk berinisiatif atau mengakhiri tindakannya.

Teori Aksi menyatakan bahwa tindakan manusia muncul dari kesadaran sendiri sebagai subjek, dan dari situasi eksternal dalam posisinya sebagai obyek. Sebagai subjek, manusia bertindak atau berperilaku tertentu dengan maksud untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu dengan menggunakan cara, teknik, prosedur, metode, serta perangkat yang diperkirakan cocok untuk mencapai tujuan tersebut. Meskipun demikian, kelangsungan tindakan manusia dibatasi oleh kondisi yang tak dapat diubah dengan sendirinya sehingga manusia memilih, menilai dan mengevaluasi tindakan yang telah, sedang dan akan dilakukannya menggunakan ukuran-ukuran, aturan-aturan, atau prinsip-prinsip moral akan timbul pada saat pengambilan keputusan.

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan teori aksi dalam pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

### **2. Kegunaan Penelitian**

a. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional  
Hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan gambaran dan masukan menyangkut pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal khususnya di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dari perspektif teori aksi.

b. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

Sebagai bahan untuk menambah literatur di perpustakaan dan sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan khususnya tentang penerapan teori aksi dalam pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal.

c. Bagi Peneliti

Disamping sebagai syarat dalam rangka menyelesaikan studi Program Diploma IV Pertanahan pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya wawasan dan memperoleh pengetahuan empirik mengenai pelayanan pertanahan berkaitan dengan penggunaan peta pendaftaran sistem

tunggal khususnya di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I agar dapat diterapkan dalam dunia kerja dan kehidupan sehari-hari khususnya merealisasikan bentuk-bentuk solusi terhadap kendala dan hambatan dalam pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal, dan juga menjadi bahan referensi dan perbandingan bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Penelitian yang terkait dengan pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal telah dilakukan oleh beberapa peneliti, yang diantaranya dapat dilihat pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Matriks Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti, Tahun, Judul	Metode	Hasil	Persamaan	Perbedaan
1.	Mardiyono, dkk., (2003), “Integrasi Peta Pendaftaran Ke Dalam Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak”	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jenis penelitian deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus</li> <li>– Teknik pengumpulan data: studi dokumentasi, wawancara, dan observasi.</li> <li>– Analisis data: kualitatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pembuatan peta pendaftaran tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tahun anggaran 2003 dengan luasan kurang lebih 10.000 Ha telah mencapai realisasi fisik sebesar 60%.</li> <li>– Pembuatan peta pendaftaran tunggal perlu dukungan <i>base map</i> berupa peta foto atau citra Ikonos untuk memudahkan interpretasi obyek.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jenis penelitian</li> <li>– Teknik pengumpulan data</li> <li>– Metode analisis data</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tujuan penelitian</li> <li>– Pendekatan penelitian</li> <li>– Waktu dan lokasi penelitian</li> </ul>
2.	Giarno, (2006), “Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman”	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jenis penelitian: deskriptif kualitatif.</li> <li>– Analisis data: deskriptif kualitatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pembuatan peta pendaftaran sistem tunggal dilaksanakan dengan nama kegiatan Pengadaan Data Spasial Baru dalam 2 tahap yakni pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tunggal dan Peta Pendaftaran Tunggal Pembuatan Peta Pendaftaran Tunggal telah sesuai dengan standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Updating Peta Pendaftaran dan Kontrol Kualitas BPN tahun 2003.</li> <li>–Kendala teknis: kurangnya sarana dan prasarana pemetaan digital, kesulitan interpretasi obyek yang didijitasi, dan kesulitan mengesahkan peta digital.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jenis penelitian</li> <li>– Metode analisis data kuantitas maupun kualitas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tujuan penelitian</li> <li>– Waktu dan lokasi penelitian</li> </ul>

Tabel 1. (sambungan)

No.	Peneliti, Tahun, Judul	Metode	Hasil	Persamaan	Perbedaan
			–Kendala non teknis: SDM terbatas baik kuantitas maupun kualitas.		
3.	Supriyantoro, (2006), Evaluasi Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jenis penelitian: deskriptif kualitatif</li> <li>– Populasi: peta pendaftaran sistem tunggal</li> <li>– Variabel: penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal</li> <li>– Teknik pengumpulan data: studi dokumentasi dan wawancara.</li> <li>Analisis data: deskriptif kualitatif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung tidak efektif</li> <li>–Kendala teknis: kondisi peta rusak karena sobek dan kusam serta belum semua peta diintegrasikan ke dalam sistem tunggal</li> <li>–Kendala non teknis: kurangnya biaya pengintegrasian peta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jenis penelitian</li> <li>– Teknik pengumpulan data Metode analisis data</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tujuan penelitian</li> <li>– Pendekatan penelitian</li> <li>– Waktu dan lokasi penelitian</li> <li>– Populasi Variabel penelitian</li> </ul>
4.	Alunpah (2016), Penerapan Teori Aksi dalam Pembuatan dan Penggunaan Peta Pendaftaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jenis penelitian: deskriptif kualitatif</li> <li>– Pendekatan penelitian: rasionalistik</li> <li>– Teknik pengumpulan data: wawancara dan</li> </ul>	1. Pembuatan dan Penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I lahir dari kesadaran pribadi petugas pelaksana sebagai upaya menyikapi instruksi pimpinan dan kebutuhan maupun		



Tabel 1. (sambungan)

No.	Peneliti, Tahun, Judul	Metode	Hasil	Persamaan	Perbedaan
	Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	studi dokumentasi. Analisis data: deskriptif kualitatif	<p>maupun pengaruh eksternal berupa kebijakan yang diterapkan.</p> <p>2. Maksud dan tujuan pembuatan dan penggunaan untuk menghindari terjadinya tumpang-tindih yang berpotensi menimbulkan permasalahan pertanahan, percepatan pelayanan pertanahan dan tertib administrasi pertanahan.</p> <p>3. Cara dan teknik yang digunakan adalah dengan menggunakan peta pendaftaran sistem tunggal, dengan prosedur pengecekan lapangan untuk pengecekan kembali terhadap Geometri peta secara rutin berdasarkan berkas permohonan pelayanan pertanahan (<i>flow-up</i>), cek plot, <i>upgrade</i> buku tanah serta di <i>update</i> berbentuk analog (<i>hardcopy</i>) maupun digital (<i>softcopy</i>). Perangkat lunak (<i>software</i>) yang digunakan dalam pembuatan adalah Auto CAD, perangkat keras (<i>hardware</i>) alat ukur meteran dengan GNSS CORS, GPS MAP76cc (GARMIN), <i>total station</i>, komputer spesifikasi tinggi, <i>scanner</i>, sumber daya manusia dan dan anggaran pembuatan</p>		

Tabel 1. (sambungan)

No.	Peneliti, Tahun, Judul	Metode	Hasil	Persamaan	Perbedaan
			<p>berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) BPN dan penggunaannya berasal dari Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA).</p> <p>4. Kendala yang dihadapi adalah adanya peta-peta yang dibuat sebelum tahun 1960-1970 yang kebanyakan belum <i>update</i>, database yang belum lengkap, adanya peta-peta yang sudah rusak termakan usia atau hilang, masih terdapatnya informasi di banyak peta manual yang belum seluruhnya masuk ke peta pendaftaran sistem tunggal, salah administasi (pendobelan nomor Surat Ukur dan lain-lain), posisi geometri peta, kurangnya sumber daya manusia dan minimnya anggaran.</p> <p>5. Pembuatan dan Penggunaan telah mencapai 86,43% dan evaluasi adalah <i>updating</i> dan <i>upgrading</i> secara kontinyu.</p> <p>6. Pembuatan dan Penggunaan didasarkan pada peraturan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 dan Pasal 40, Standar Struktur D</p>		

Tabel 1. (sambungan)

No.	Peneliti, Tahun, Judul	Metode	Hasil	Persamaan	Perbedaan
			Data Spasial DXF,Keputusan Presiden nomor 34 Tahun 2003 pasal 1 angka 3. Prinsip moral yang digunakan adalah efektivitas dengan pembuatan dan penggunaan secara baik, benar, dan indah, serta asas kemanfaatan.		

Berdasarkan matriks tersebut maka dapat diketahui bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Perbedaannya terletak pada penerapan teori Aksi (*action theory*) sebagai sudut pandang (*point of view*) kajian utama pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal yakni pada refleksi diri (individu), terapan, dan kebutuhan untuk perubahan dan perbaikan pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal.

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil kajian penerapan teori aksi dalam pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I maka diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I lahir dari kesadaran pribadi petugas pelaksana maupun pengaruh eksternal berupa kebijakan yang diterapkan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Kesadaran pribadi tersebut timbul sebagai upaya menyikapi instruksi pimpinan dan kebutuhan akan adanya peta pendaftaran sistem tunggal.
2. Maksud dan tujuan pembuatan dan penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I adalah untuk menghindari terjadinya tumpang-tindih yang berpotensi menimbulkan permasalahan pertanahan, percepatan pelayanan pertanahan dan tertib administrasi pertanahan.
3. Cara dan teknik yang digunakan adalah dengan menggunakan peta pendaftaran sistem tunggal, dengan prosedur pengecekan lapangan untuk pengecekan kembali terhadap Geometri peta secara rutin berdasarkan berkas permohonan pelayanan pertanahan (*flow-up*), cek plot, *upgrade* buku tanah serta di *update* berbentuk analog (*hardcopy*) maupun digital

(*softcopy*). Perangkat yang digunakan dalam pembuatan dan penggunaan adalah perangkat lunak (*software*) Auto CAD, perangkat keras (*hardware*) alat ukur meteran dengan GNSS CORS, GPS MAP76cc (GARMIN), *total station*, komputer spesifikasi tinggi, *scanner*, sumber daya manusia, dan anggaran yang berasal dari Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) yang belum semuanya tersedia secara cukup dan memadai baik dalam hal jumlah maupun kapabilitas.

4. Kondisi yang menjadi kendala adalah adanya peta-peta yang dibuat sebelum tahun 1960-1970 yang kebanyakan belum *diupdate*, database yang belum lengkap, adanya peta-peta yang sudah rusak termakan usia atau hilang, masih terdapatnya informasi di banyak peta manual yang belum seluruhnya masuk ke peta pendaftaran sistem tunggal, salah administasi (pendobelan nomor Surat Ukur dan Nomor Identifikasi Bidang), posisi geometri peta, kurangnya sumber daya manusia dan minimnya anggaran. Kondisi Kota Surabaya dan kebijakan yang diimplementasikan Pemerintah Kota Surabaya membantu dan mendukung pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal.
5. Penilaian dan evaluasi terhadap pembuatan dan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal selalu dilakukan secara internal. Pelaksanaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I telah mencapai 86,43%. Untuk menyikapi 13,57% yang belum terpetakan dilakukan upaya *updating* dan *upgrading* secara kontinyu.

6. Pembuatan dan Penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I didasarkan pada ukuran standar berupa peraturan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 dan Pasal 40, Standar Struktur Data Spasial DXF, Keputusan Presiden nomor 34 Tahun 2003 pasal 1 angka 3. Prinsip moral yang digunakan adalah efektivitas dengan pembuatan dan penggunaan secara baik, benar, dan indah, serta asas kemanfaatan.

## **B. Saran**

1. Diharapkan agar Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dapat mengupayakan kebijakan dalam mempertahankan bahkan meningkatkan kualitas sumber daya manusia khususnya yang berkaitan dengan pembuatan penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal seperti melalui seminar, *workshop*, *training*, pendidikan dan pelatihan yang kontinyu dan berkesinambungan demi peningkatan kualitas pelayanan pertanahan di lingkup Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.
2. Diharapkan agar instansi dan institusi yang berkaitan dengan bidang pertanahan khususnya peta pendaftaran sistem tunggal dapat mengupayakan langkah-langkah teoritis dan praktis bagi ketersediaan aturan standar sebagai acuan baku yang dapat memayungi segala aspek menyangkut peta pendaftaran sistem tunggal.
3. Diperlukan penelitian lanjutan lain untuk mengkaji faktor-faktor dominan yang mempengaruhi pembuatan dan dampak penggunaan peta pendaftaran

sistem tunggal baik di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I maupun di instansi pertanahan lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2002), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. (Edisi Revisi V), Penerbit PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Giarno. (2006). Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Yogyakarta. Tidak Dipublikasikan.
- Hadimoeljono, Soeprapto. (2003). Jaminan Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Bahan Kuliah Kapita Selektta Pertanahan pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2003.
- Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. (2016). Profil Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Surabaya. Tidak Dipublikasikan.
- Mardiyono, Yuli., dkk. (2003). Integrasi Peta Pendaftaran Ke Dalam Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. (2014). Metodologi Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nazir, M. (2014). Metode Penelitian. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Nugroho, Aristiono, (2004). Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi, Dan Tesis, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Yogyakarta. Tidak Dipublikasikan.
- Nugroho, Aristiono, dkk. (2013). Resonansi Landreform Lokal: Dinamika Pengelolaan Tanah di Desa Karanganyar. STPN Press, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Yogyakarta. Tidak Dipublikasikan.
- Sugiyono. (2010). Metode Penelitian Pendidikan. CV. Alfabeta, Bandung.
- Supriyantoro, Budi. (2006). Evaluasi Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Yogyakarta. Tidak Dipublikasikan.



Wahyono, Eko Budi. (2005). Alternatif Pemanfaatan Citra Satelit Ikonos Untuk Peta Pendaftaran Sistem Tunggal. Makalah. Forum Ilmiah Tahunan Ikatan Surveyor Indonesia (FIT-ISI), Jakarta.

## **PERATURAN-PERATURAN**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

## **INTERNET**

Peta Tunggal.htm <https://id.scribd.com/doc/289722914/Peta-Tunggal>