

**PRODUKTIVITAS SURAT UKUR SEBELUM DAN SELAMA  
PELAKSANAAN *LAND OFFICE COMPUTERIZATION*  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

**ERWINSYAH SILALAH!**  
**NIM. 2091676**

## INTISARI

Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria diawali dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, meliputi pembuatan Gambar Ukur dan penerbitan Surat Ukur. Tujuan dari penelitian ini adalah : 1) untuk mengetahui produktivitas pembuatan Surat Ukur sebelum dan selama pelaksanaan LOC; 2) untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi produktivitas pembuatan Surat Ukur sebelum dan selama pelaksanaan LOC di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif komparatif. Penelitian ini memakai pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Dalam penelitian ini yang dibandingkan adalah tingkat produktivitas pembuatan Surat Ukur yang dihasilkan pada periode sebelum dan selama pelaksanaan LOC. Populasi dalam penelitian ini adalah data Surat Ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis tabulasi dengan pendekatan kuantitatif, yaitu dengan menyusun data dari hasil penelitian yang diperoleh ke dalam bentuk tabel yang digunakan untuk menganalisis jumlah permohonan pembuatan Surat Ukur yang masuk, jumlah penyelesaian pekerjaan Surat Ukur dan jumlah tunggakan Surat Ukur serta menggunakan analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu dengan menganalisis data produktivitas Surat Ukur untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi produktivitas Surat Ukur pada periode sebelum dan selama pelaksanaan LOC.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa : 1) produktivitas Surat Ukur pada periode sebelum pelaksanaan *Land Office Computerization* dengan persentase rata-rata 12,84% pertahun lebih rendah dibandingkan selama pelaksanaan *Land Office Computerization* dengan persentase rata-rata 17,62 % pertahun. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa : 1) produktivitas Surat Ukur dipengaruhi oleh infrastruktur LOC yaitu perangkat keras, perangkat lunak dan sumberdaya manusia; 2) penyediaan perangkat keras lebih banyak pada periode selama pelaksanaan LOC dibandingkan periode sebelum pelaksanaan LOC; 3) pemanfaatan aplikasi *Procas Tool* yang mempermudah dalam kegiatan *graphical* dan *textual*; 4) sumberdaya manusia sebelum pelaksanaan LOC lebih sedikit dibandingkan selama pelaksanaan LOC yang berpengaruh dalam pembuatan Surat Ukur.

## DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iv
ANTISARI .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
1. Tujuan Penelitian .....	7
2. Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	13
C. Anggapan Dasar .....	15

<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	
	A. Metode Penelitian .....	18
	B. Daerah Penelitian .....	18
	C. Populasi dan Sampel .....	19
	D. Variabel Penelitian .....	19
	E. Jenis dan Cara Pengumpulan Data .....	19
	1. Jenis Data .....	19
	2. Cara Pengumpulan Data.....	20
	3. Teknik Analisis Data .....	21
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG</b>	
	A. Keadaan Umum .....	24
	B. Struktur Organisasi .....	24
	C. Kepegawaian .....	29
	D. Mekanisme Pelayanan Pensertipikatan Tanah .....	32
	E. Penerapan Komputerisasi .....	37
	1. Sebelum Tahun 1998 .....	37
	2. Setelah Tahun 1998 .....	38
<b>BAB IV</b>	<b>PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA</b>	
	A. Penyajian Data Penelitian .....	44

3. Produktivitas Pembuatan Surat Ukur .....	51
B. Analisis Data Penelitian .....	64
1. Perbandingan Produktivitas Pembuatan Surat Ukur Sebelum dan Selama Pelaksanaan LOC .....	64
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Produktivitas Pembuatan Surat Ukur Sebelum dan Selama Pelaksanaan LOC .....	70
a. Sarana dan Prasarana .....	70
b. Sumber Daya Manusia ( <i>Brainware</i> ) .....	74
c. Pensertipikatan Tanah .....	75

## BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	76
B. Saran.....	78

## DAFTAR PUSTAKA

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yang antara lain dengan melaksanakan kegiatan pengukuran dan pendaftaran tanah. Kegiatan tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah di wilayah Indonesia sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Pengukuran dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah sebagian dilakukan oleh Kantor Pertanahan, sehingga aplikasi praktis berkenaan dengan kegiatan tersebut dilaksanakan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu Kantor Pertanahan dapat dikatakan sebagai ujung tombak organisasi BPN dalam rangka melaksanakan tugasnya di bidang administrasi pertanahan. Aplikasi praktis meliputi antara lain teknik-teknik pengukuran, perpetaan, kearsipan dan manajemen kantor

Seringkali masing-masing Kantor Pertanahan memiliki kebijakan praktisnya sendiri baik yang berupa teknis, prosedur pelayanan maupun pola manajemen kantor yang dipakai. Ketidakseragaman ini kemudian berdampak terhadap keseragaman format data dan informasi yang dihasilkan sehingga dalam konteks nasional kurang mampu memberikan data yang informatif dan komunikatif untuk menunjang pembangunan di bidang pertanahan.

Berpijak pada kondisi yang demikian, maka BPN sebagai organisasi induk mengambil langkah penyeragaman yang diwujudkan dalam Komputerisasi Kantor Pertanahan atau Bagian Proyek *Land Office Computerization* (LOC). LOC pada masa mendatang diharapkan mampu menjembatani kondisi khas daerah dalam sebuah sistem pelayanan pertanahan yang terpadu, seragam dan optimal.

Pelaksanaan Bagian Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan phase I dimulai sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 1999 (Daniel Sepdiores Sagala, 2002:13). Perjanjian proyek lanjutan LOC phase IIA ditandatangani di Madrid, Spanyol yang dikerjakan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun yaitu tahun 2000 sampai dengan tahun 2001. Proyek LOC phase IIB direncanakan dilaksanakan dari tahun 2001 sampai dengan 2003. BPN menargetkan pada tahun 2003 semua pelayanan pertanahan di lingkungan BPN baik di Pusat, Kantor Wilayah dan

Pelaksanaan Bagian Proyek di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang secara efektif baru dapat dimulai pada tahun 1998 (Agus Prajitno, 2002:3). LOC dapat digambarkan sebagai suatu Kantor Pertanahan yang memanfaatkan dan mendayagunakan perangkat keras komputer dan perangkat lunak aplikasi sistem komputerisasi pertanahan untuk membantu para pelaksana dan eksekutif melaksanakan seluruh tugas dan fungsi Kantor Pertanahan secara efektif, efisien dan terkendali (*General Overview*, Badan Pertanahan Nasional, *Land Office Computerization Project-Phase IIA*, 2002:12).

Pada dasarnya proyek LOC mencakup keseluruhan kegiatan Kantor Pertanahan baik itu Sub Bagian Tata Usaha, Seksi Penatagunaan Tanah, Seksi Hak-hak Atas Tanah, Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah dan Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Namun pada masa-masa sosialisasi yang betul-betul berfungsi adalah aplikasi pendaftaran tanah. Bahkan sampai sekarang tidak semua aplikasi yang ada di LOC berfungsi secara optimal dikarenakan pertimbangan aspek kepraktisan. Pengembangan suatu Kantor Pertanahan secara komputerisasi yang efektif, efisien dan terkendali membutuhkan beberapa hal-hal pokok, yaitu adanya perangkat keras, perangkat lunak, dan sumberdaya manusia.

Adanya saling ketergantungan antara perangkat keras,

BPN yang berupa sertipikat tidak dapat diukur dengan uang, karena sertipikat hanya sebagai tanda bukti hak atas tanah atau jaminan yang kuat mengenai hak atas tanah, sedangkan yang dapat diukur dengan uang adalah nilai tanahnya. Produktivitas BPN yang berupa sertipikat diukur dengan cara melihat kualitasnya. Secara kualitas, sertipikat dapat memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang meliputi jaminan kepastian mengenai subyek maupun obyek atas suatu bidang tanah. Sedangkan secara kuantitas produktivitas BPN harus dapat memenuhi target produksi atau dapat mengimbangi jumlah permohonan yang masuk ke Kantor Pertanahan. Dalam hal inilah peran petugas pelaksana pengukuran dan pemetaan (petugas pelaksana) sebagai salah satu komponen dalam Kantor Pertanahan sangat berpengaruh karena layanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan apabila dilihat dari aspek kebendaan yang kongkret adalah sertipikat sebagai suatu tanda bukti hak atas tanah.

Petugas pelaksana sebagai salah satu komponen penting dalam kegiatan pelayanan Kantor Pertanahan menyebabkan petugas harus memenuhi tuntutan etos kerja yang tinggi. Dalam skripsinya Agus Prajitno (2002:7) menyebutkan adanya sorotan tajam dari pihak luar terhadap kualitas sumber daya manusia di Kantor Pertanahan. Hal ini dapat dipahami mengingat penguasaan teknis masing-masing

LOC dilakukan secara manual sehingga produk yang dihasilkan tidak terdapat kesamaan format dan teknis pengerjaannya. Apabila dilihat dari sisi proses, pekerjaan tersebut kurang praktis yaitu pemasukan data fisik berupa letak, batas, luas, nama pemilik tidak serentak dengan penggambaran peta bidang tanahnya sehingga berdampak pada lamanya penyelesaian pembuatan Surat Ukur. Sedangkan produk aplikasi LOC menghasilkan format Surat Ukur yang lebih seragam dari segi format dan teknis pengerjaannya. Dari segi proses, pemasukan data fisik yang dilakukan petugas *entry* data menyebabkan pekerjaan selanjutnya yang berkaitan dengan pembuatan peta pada Surat Ukur dengan menggunakan data dimaksud bisa dilaksanakan dengan lebih cepat.

Dengan latar belakang tersebut penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul **“PRODUKTIVITAS SURAT UKUR SEBELUM DAN SELAMA PELAKSANAAN LAND OFFICE COMPUTERIZATION DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perbandingan produktivitas Surat Ukur pada periode sebelum dan selama pelaksanaan LOC?
2. Faktor apa saja yang mempengaruhi produktivitas Surat Ukur pada periode sebelum dan selama pelaksanaan LOC ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Pelaksanaan LOC di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang telah berjalan selama kurang lebih 7 tahun, yaitu dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2005 ini. Adapun lingkup waktu yang dipakai dalam penelitian ini adalah 6 tahun sebelum tahun 1998 (yaitu tahun 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, dan 1997) serta 6 tahun sesudah pelaksanaan LOC tahun 1998 (yaitu tahun 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 dan 2004). Dengan asumsi tahun 1998 adalah masa transisi dari non-LOC menuju LOC sehingga data pada tahun itu belum dapat mencerminkan karakter LOC itu sendiri mengingat belum mapannya pemakaian aplikasi LOC.

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

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

Penelitian ini bertujuan :

- a. untuk mengetahui produktivitas Surat Ukur sebelum dan selama pelaksanaan LOC;
- b. untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi produktivitas Surat Ukur pada periode sebelum dan selama pelaksanaan LOC di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

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

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai:

- a. Masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam rangka peningkatan kinerja pelayanan pertanahan kepada masyarakat yang berkaitan secara khusus dengan pelaksanaan Bagian Proyek LOC;
- b. Bahan pertimbangan bagi pengembangan dan evaluasi pelaksanaan Bagian Proyek LOC di masa yang akan datang (fase berikutnya) dalam mengoptimalkan pemanfaatan LOC untuk menunjang pengolahan data pengukuran dan pemetaan.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas dan hasil analisa pada bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. produktivitas Surat Ukur pada periode sebelum pelaksanaan LOC lebih rendah dengan persentase rata-rata 12,84% pertahun dibandingkan selama pelaksanaan LOC dengan persentase rata-rata 17,62% pertahunnya;
2. faktor sarana dan prasarana, sumberdaya manusia serta pensertipikatan tanah berpengaruh dalam pembuatan Surat Ukur pada periode sebelum pelaksanaan LOC dan juga pada periode selama pelaksanaan LOC.

#### **B. Saran**

Pelaksanaan LOC di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat seharusnya memperhatikan beberapa hal antara lain :

1. jika sumberdaya manusia (petugas pelaksana pemetaan dan pengukuran) dan infrastruktur pendukung LOC diberi penambahan

pembuatan Surat Ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang akan bertambah tinggi;

2. perlu pembaharuan dan penambahan perangkat keras (*hardware*) sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan teknologi tertentu;
3. perlu diterapkan sistem pelatihan yang standar agar dapat membentuk pegawai yang mampu mengimplementasikan dan mengoperasikan serta memelihara sistem yang diterapkan;
4. perlu disediakan ruangan khusus untuk *Graphical Workstation* (GWS) yang memadai agar perangkat keras dapat terpelihara dengan baik dan juga tenaga pelaksana dapat bekerja dengan tenang dan nyaman;
5. sistem penghargaan (*reward system*) harus diberikan kepada aparat pelaksana komputerisasi pelayanan Kantor Pertanahan. Sistem penghargaan ini bisa berupa perencanaan karir bagi pelaksana sistem aplikasi pelayanan dan insentif yang memadai sehingga termotivasi untuk bekerja lebih baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta (Kesebelas), Yogyakarta.
- CIMSA Ig. AIE, (1998), Procas Tool User Guide, BPN dan CIMSA Ig. AIE, Jakarta
- , (2001), Standar Operasi Prosedur Phase II<sup>A</sup>, BPN dan CIMSA Ig. AIE, Jakarta
- , (2001), Standar Gambar Ukur dan Surat Ukur, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- Harsono, Boedi, (2000), Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, (Keempatbelas), Jakarta.
- Hastuti, Srie Widiya, (2003), Evaluasi Pelaksanaan Land Office Computerization Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah, Skripsi, STPN, Yogyakarta (tidak dipublikasikan)
- Nugroho, Aristiono, A.Ptnh., M.Si., (2004), Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi dan Thesis, Pusat Ide Ide Kritis Metodologi dan Sosial, Yogyakarta
- Pakpahan, Moshedayan, (1998), Pemanfaatan Iptek dan Riset di Bidang  
Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional, Jurnal

Prajitno, Agus, (2002), Evaluasi Ketersediaan Sumber Daya Manusia Dalam Pelaksanaan Bagian Proyek Land Office Computerization di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Skripsi, STPN, Yogyakarta (tidak dipublikasikan)

Sagala, Daniel Sepdiores, (2003), Evaluasi Pelaksanaan Komputersasi Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Medan, Skripsi, STPN, Yogyakarta (tidak dipublikasikan)

Sulistianta, Nur Linda, (2003), Pemanfaatan Aplikasi Procas Tool Dalam Menunjang Pengolahan Data Pengukuran dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Skripsi, STPN, Yogyakarta (tidak dipublikasikan)

#### **PERATURAN-PERATURAN :**

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
4. Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah