

**EVALUASI PENGGUNAAN PETA PENDAFTARAN  
SISTEM TUNGGAL DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TULUNGAGUNG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



oleh:

**BUDI SUPRIYANTORO  
NIM. 02111945/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2006**

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal sebagai acuan kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dan kendala-kendala apa saja yang dihadapi serta upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dimaksud. Pemetaan bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran menyebabkan data mengenai letak, bentuk dan luas bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas. Hal ini sangat memungkinkan terjadinya tumpangtindih (*overlap*) atau sertipikat ganda. Oleh karena itu, peta pendaftaran sistem tunggal diperlukan sebagai salah satu upaya untuk menghindari terjadinya sertipikat ganda.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode diskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu suatu metode yang bertujuan menggambarkan/mendesripsikan suatu gejala, variabel atau keadaan yang terjadi pada masa kini dalam bentuk kata-kata tertulis tanpa menguji hipotesis tertentu. Populasi dalam penelitian ini adalah peta pendaftaran sistem tunggal. Variabel dalam penelitian adalah penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal sebagai acuan kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dengan indikator efektif apabila penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal digunakan sebagai acuan kegiatan pendaftaran tanah dan indikator tidak efektif apabila dalam kegiatan pendaftaran tanah masih menggunakan peta selain peta pendaftaran sistem tunggal. Data yang dihimpun adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara dengan Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, Kepala sub Seksi pengukuran dan konversi dan petugas pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil bahwa penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung tidak efektif. Kendala yang dihadapi untuk meningkatkan efektifitas penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal sebagai acuan kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung adalah kendala teknis dan non-teknis. Kendala teknis yaitu kondisi peta pendaftaran yang rusak karena sobek maupun kusam dan belum semua peta pendaftaran diintegrasikan ke dalam sistem tunggal. Kendala non-teknis yaitu kurangnya biaya yang dianggarkan untuk pengintegrasian peta. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung untuk meningkatkan efektifitas penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal adalah dengan memperbaiki kondisi peta pendaftaran yang rusak agar hasil yang diperoleh dari proses *scanning* mendapatkan hasil yang lebih baik dan menyediakan biaya yang dianggarkan untuk mengintegrasikan seluruh peta pendaftaran yang tersisa.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Batasan Istilah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Pendaftaran Tanah .....	7
2. Peta-peta Pendaftaran .....	9
3. Proses Pembuatan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal .....	10
4. Sarana Dan Prasarana Dalam Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal.....	13
5. Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	13
6. Gambar Ukur.....	15
7. Evaluasi dan Epektifitas.....	15
B. Kerangka Pemikiran .....	17
C. Anggapan Dasar.....	21
BAB III. METODE PENELITIAN.....	22
A. Metode Penelitian.....	22
B. Lokasi Penelitian.....	22

C. Populasi Penelitian.....	23
D. Variabel Penelitian dan Indikator.....	23
1. Variabel penelitian.....	23
2. Indikator.....	23
E. Jenis dan Sumber Data .....	24
1. Data Primer.....	24
2. Data Sekunder.....	24
F. Teknik Pengumpulan Data .....	25
1. Wawancara.....	25
2. Studi Dokumen.....	26
G. Teknik Analisis Data.....	26
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>29</b>
A. Administrasi wilayah.....	29
B. Kondisi Peta Pendaftaran.....	29
C. Kondisi Kantor, Sarana Dan Prasarana.....	31
1. Kondisi Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.....	31
2. Sarana dan Prasarana.....	31
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....</b>	<b>33</b>
A. Hasil Penelitian.....	33
1. Peta Pendaftaran Sistem Tunggal.....	33
2. Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal.....	37
B. Analisa Data.....	44
1. Efektivitas Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal.....	44
2. Kendala-Kendala Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal.....	46
3. Upaya-Upaya Untuk Mengatasi Kendala Dalam Penggunaan Peta Pendaftaran Sistem Tunggal.....	48
<b>BAB VI. P E N U T U P .....</b>	<b>49</b>
A. Kesimpulan .....	49
B. Saran .....	51

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Di era globalisasi di mana persaingan antar negara semakin tajam, negara atau pemerintah pada umumnya dan birokrasi pemerintahan pada khususnya dituntut untuk memberikan pelayanan yang seramah dan sebaik mungkin kepada masyarakat tanpa harus mengorbankan kepentingan bangsa dan negara. Pelayanan adalah kunci keberhasilan dalam berbagai usaha atau kegiatan yang bersifat jasa. Peranannya akan lebih besar dan bersifat menentukan manakala dalam kegiatan-kegiatan jasa di masyarakat itu terdapat kompetisi dalam usaha merebut pasaran atau langganan. Mereka bersaing dalam memberikan pelayanan melalui berbagai cara, teknik dan metode yang dapat menarik lebih banyak orang untuk menggunakan produk yang dihasilkan oleh organisasi atau perusahaan.

Persaingan yang ada di masyarakat tidak hanya pada jumlah, akan tetapi juga dalam hal layanan. Dalam hal terakhir inilah, persaingan terasa begitu ketat dengan pengenalan berbagai sistem pelayanan baru yang serba cepat, mudah dan memuaskan. Pelayanan di bidang pemerintahan tidak kalah pentingnya, bahkan ia berperan lebih besar karena menyangkut dengan kepentingan umum dan

kepentingan rakyat secara keseluruhan untuk menciptakan pemerintahan yang bersih.

Pelayanan umum yang diselenggarakan oleh pemerintah melibatkan seluruh aparaturnegara/pegawai negeri dan merupakan kewajiban sebagai abdi negara dan abdi masyarakat. Di lain pihak, meningkatnya kesadaran hukum masyarakat menyebabkan pelayanan menjadi sesuatu yang lebih penting. Hak masyarakat atau perorangan untuk memperoleh pelayanan yang baik dari aparat pemerintah terasa belum dapat memenuhi harapan semua pihak.

Undang-Undang Nomor 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 sebesar-besar kemakmuran rakyat". Berdasarkan undang-undang ini, negara diberi kewenangan sebagai Organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia untuk mengatur mengelola bidang pertanahan dengan menunjuk Badan Pertanahan Nasional sebagai birokrasi publik yang mengatur masalah pertanahan.

Pasal 19 UUPA mengamanatkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia. Pendaftaran tanah ini dilaksanakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum subyek maupun obyek hak atas tanah terdaftar.

Jaminan kepastian obyek bidang tanah dapat diberikan melalui pengukuran dan pemetaan bidang tanah tersebut. Pengukuran bidang tanah merupakan pengambilan data fisik bidang tanah di lapangan. Hasil pengukuran kemudian digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah pada peta pendaftaran. Peta pendaftaran yang dihasilkan harus memberikan jaminan kepastian hukum mengenai letak, luas, dan batas bidang tanah yang terdaftar.

Volume pekerjaan yang tinggi seperti yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Kabupaten Gresik, Kota Sidoarjo, dan kantor-kantor lainnya sering menyebabkan kemungkinan untuk terjadinya kasus sertipikat ganda sangat tinggi. Hal ini disebabkan karena peta-peta yang digunakan untuk kegiatan pengukuran dan pendaftaran tanah seperti Peta Desa, Peta Pajak Bumi dan Bangunan, dan peta-peta lainnya bukan merupakan peta yang terintegrasi secara tunggal. Masing-masing peta itu memberikan gambaran bidang-bidang tanah yang sama, sehingga menimbulkan kesulitan dan menjadi masalah tersendiri. Pemetaan bidang tanah yang menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran menyebabkan data mengenai letak, bentuk dan luas bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas. Hal ini sangat memungkinkan terjadinya tumpangtindih (*overlap*) kepemilikan baik sebagian ataupun keseluruhan atas bidang tanah yang sama.

Sesuai dengan Keppres 26 Tahun 1988 dimana Kantor Pertanahan mempunyai tugas mengelola dan mengadministrasikan

bidang pertanahan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997) menghendaki pemetaan bidang-bidang tanah untuk proses penerbitan haknya dibangun dalam satu sistem pendaftaran tanah dengan pemetaan secara sistem tunggal dan sistem koordinat proyeksi Transverse Mercator nasional (TM 3°).

Penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal sebagai acuan kegiatan pendaftaran tanah perlu mendapat dukungan teknis, non teknis. Dukungan teknis tersebut meliputi komputer (*software* dan *hardware*) dan *scanning*. Dukungan non teknis meliputi sumberdaya manusia dalam pengoperasian komputer, petugas ukur, biaya yang digunakan untuk integrasi peta.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung pada saat ini telah menggunakan peta pendaftaran sistem tunggal dalam pemetaan bidang tanah terdaftar. Berdasarkan hasil pra-penelitian yang telah dilakukan, diketahui bahwa penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal ini masih menghadapi berbagai kendala, baik kendala teknis maupun non-teknis. Kendala teknis yang dihadapi yaitu: kondisi peta pendaftaran yang rusak dan belum semua peta pendaftaran diintegrasikan ke dalam sistem pendaftaran sistem tunggal.



Sedangkan kendala non-teknis yaitu biaya untuk pengintegrasian peta ke dalam peta pendaftaran sistem tunggal.

Berdasarkan uraian di atas, penulis sangat tertarik mengadakan penelitian dan menulis skripsi dengan judul:

**EVALUASI PENGGUNAAN PETA PENDAFTARAN SISTEM  
TUNGGAL DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
TULUNGAGUNG.**

**B. Perumusan Masalah**

Dari uraian di atas, penulis merumuskan masalah dalam 3 (tiga) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Bagaimana efektivitas penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?
2. Kendala apa yang dihadapi dalam penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?
3. Upaya apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung untuk mengatasi kendala dalam penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal?

**C. Batasan Istilah**

Peta tunggal adalah satu-satunya peta yang digunakan dan diberlakukan untuk keperluan kegiatan pendaftaran tanah untuk satu wilayah dalam lokasi yang bersangkutan.

## **D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui efektivitas penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.
- b. Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.
- c. Mengetahui upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini adalah untuk:

- a. memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dalam meningkatkan efektifitas penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal;
- b. memperkaya khasanah ilmu/kajian di bidang pertanahan khususnya mengenai penggunaan peta pendaftaran tanah.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dapat diambil kesimpulan-kesimpulan berikut ini.

1. Penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung tidak dapat dikatakan efektif karena dalam kegiatan pendaftaran tanah masih mengacu pada peta pendaftaran selain peta pendaftaran sistem tunggal.
2. Efektivitas penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung masih menghadapi kendala teknis dan non-teknis. Kendala teknis yang dihadapi yaitu kondisi peta pendaftaran yang rusak dan belum semua peta diintegrasikan ke dalam peta pendaftaran sistem tunggal. Kendala non-teknis yang dihadapi yaitu belum tersedianya biaya untuk pengintegrasian seluruh peta yang ada, sehingga masih dalam kegiatan pendaftaran tanah masih mengacu pada peta pendaftaran selain peta pendaftaran tanah sistem tunggal.
3. Upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung untuk mengatasi kendala-kendala tersebut adalah memperbaiki peta pendaftaran yang rusak dan merencanakan pengintegrasian peta pendaftaran ke dalam peta pendaftaran sistem tunggal dengan mengalokasikan dana untuk

pengintegrasian peta-peta yang belum diintegrasikan ke dalam sistem tunggal.

## **B. SARAN**

1. Agar tercapai efektivitas yang tinggi dalam penggunaan peta pendaftaran sistem tunggal sebagai acuan kegiatan pendaftaran tanah, maka pengintegrasian peta-peta pendaftaran yang tertunda ke dalam peta pendaftaran sistem tunggal agar segera dilaksanakan.
2. Agar kesalahan pengukuran maupun *overlap* bidang tanah dengan bidang tanah terdaftar cepat terdeteksi, maka sebelum pelaksanaan pengukuran di lapangan sebaiknya terlebih dahulu dilakukan pengecekan koordinat TM 3° dengan menggunakan GPS Navigasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2002), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. (Edisi Revisi V), Penerbit PT Rineka Cipta, Jakarta;
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (1999), Balai Pustaka;
- Mardiyono, Yuli dkk. (2003), Integrasi Peta Ke Dalam Sistem Tunggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Penelitian STPN 2003;
- Nazir, Mohamad. (1983), Metode Penelitian. Penerbit Ghalia Indonesia Jakarta;
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. (1995), Metode Penelitian Survey. (Edisi Revisi) LP3ES, Jakrata;
- Steers, Richard M. (1977), Evektivitas Organisasi. Penerbit Erlangga;
- Soekanto, Soerjono, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia (UI-PRESS);
- Wahyono, Eko Budi. (2005), Alternatif Pemanfaatan Citra Satelit Ikonos Untuk Peta Pendaftaran Sistem Tunggal. Kumpulan makalah (FIT-ISI);

Peraturan-peraturan:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.