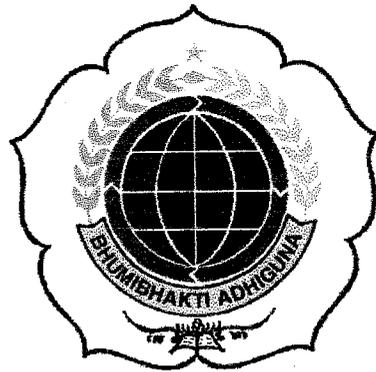


**MODEL PEMETAAN INDEKS GRAFIS DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN TULUNGAGUNG**

Skripsi  
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

RENA MUHANDOKO  
NIM. 02111959/P

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

## INTISARI

Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai subyek, obyek, dan hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum mengenai obyek berkaitan erat dengan masalah letak bidang tanah, batas bidang tanah, luas bidang tanah, dan bentuk bidang tanah. Dalam kaitannya dengan kepastian hukum mengenai letak bidang tanah, masih banyak bidang-bidang tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung yang belum dipetakan pada peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran. Tidak dipetakkannya bidang-bidang tanah terdaftar pada peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran menyebabkan timbulnya gambar ukur atau surat ukur melayang. Ini terjadi karena tidak semua bidang tanah yang terdaftar diplotkan ke dalam peta pendaftaran. Maka salah satu cara untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan dilaksanakannya Pemetaan Indeks Grafis. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui model pemetaan indeks grafis yang sesuai di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dan untuk mengetahui upaya pemecahan dari kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif eksperimental dengan model pendekatan kualitatif. Populasi meliputi semua gambar ukur yang belum dipetakan pada peta dasar pendaftaran ataupun peta pendaftaran di wilayah Kelurahan Kutoanyar. Teknik pengambilan sampel dilakukan secara bertingkat, anggota sampel ini terdiri dari 40 gambar ukur yang terdapat di wilayah Kelurahan Kutoanyar. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan studi dokumentasi, wawancara, dan melalui eksperimen. Teknik analisa dilakukan secara komparatif dengan cara membandingkan model yang dihasilkan dengan kegiatan pemetaan indeks grafis yang sesuai dengan Juknis PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997.

Hasil penelitian ini berupa model pemetaan indeks grafis, yang di dalamnya terdapat tahapan kegiatan pemetaan indeks grafis yang meliputi kegiatan persiapan, inventarisasi data, pengolahan data, dokumentasi data, dan pelaporan. Hasil akhir dari kegiatan pemetaan indeks grafis berupa peta pendaftaran dan daftar tanah.

Peta Pendaftaran yang dihasilkan dari kegiatan pemetaan indeks grafis bidang-bidang tanah terdaftar dapat digunakan untuk mendukung pembuatan peta tunggal dan pembangunan Sistem Informasi Geografi (SIG). Pembangunan Sistem Informasi Geografi (SIG) dilakukan dengan memadukan antara data spasial berupa peta pendaftaran dengan data tekstual berupa daftar tanah. Dengan SIG akan memudahkan dalam mendapatkan informasi dalam bidang pertanahan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	I
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	6
A. Tinjauan Pustaka .....	6
B. Kerangka Pemikiran .....	15
C. Anggapan Dasar .....	19
D. Definisi Operasional.....	19
BAB III. METODE PENELITIAN .....	21
A. Metode Penelitian .....	21
B. Model Pendekatan Penelitian .....	21
C. Populasi dan Sampel.....	21
D. Jenis Data dan Sumber Data .....	24
E. Teknik Pengumpulan Data .....	24
1. Studi Dokumentasi .....	25
2. Wawancara .....	26
3. Eksperimen .....	26
F. Analisa Data Gambar Ukur.....	26
G. Pengolahan Data .....	28

BAB IV. GAMBARAN DAERAH PENELITIAN .....	30
A. Keadaan Umum.....	30
B. Keadaan Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung .....	31
1. Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung...	31
2. Ketersediaan Peta .....	33
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	35
A. Hasil Penelitian .....	35
1. Inventarisasi Data .....	37
2. Hasil Wawancara .....	40
3. Model Pemetaan Indeks Grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung .....	42
a. Persiapan .....	42
b. Inventarisasi Data .....	43
c. Pengolahan Data .....	43
1) Analisa Data.....	43
2) Identifikasi Lapangan .....	46
3) Ploting Bidang Tanah .....	49
4) Pengisian Daftar Tanah.....	55
5) Koneksi Antara Peta Indeks Grafis dengan Daftar Tanah .....	56
6) Pencarian Obyek.....	56
7) Pembuatan Topologi .....	57
8) Pembagian Nomor Lembar Peta TM-3° .....	57
9) Pembuatan Format Peta Pendaftaran Skala 1:1000	62
10)Pembuatan Peta Pendaftaran.....	62
d. Dokumentasi Data .....	63
e. Pelaporan .....	63
B. Pembahasan .....	65
1. Pelaksanaan Pemetaan Indeks Grafis.....	66

a. Berdasarkan Juknis PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997	66
b. Model Pemetaan Indeks Grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung .....	67
2. Analisa Model .....	69
C. Kendala yang Dihadapi dalam Pembuatan Model Pemetaan Indeks Grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dan Upaya Pemecahannya.....	71
1. Kendala Teknis .....	71
2. Kendala Non Teknis .....	74
D. Temuan Penelitian.....	75
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran .....	78
DAFTAR PUSTAKA	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah di seluruh wilayah Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak); mengenai letak, batas, luas, serta bentuk bidang tanah (obyek hak ); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; serta pemberian surat-surat tanda bukti hak.

Jaminan kepastian hukum mengenai obyek berkaitan erat dengan masalah luas bidang tanah, letak bidang tanah, batas bidang tanah dan bentuk bidang tanah. Data tentang luas, letak, batas dan bentuk bidang tanah tersebut diperoleh dari hasil pengukuran bidang tanah yang kemudian dituangkan dalam satu dokumen yang disebut gambar ukur. Hasil dari pengukuran bidang-bidang tanah tersebut kemudian diplotkan ke dalam peta dasar pendaftaran ataupun peta pendaftaran.

Sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, untuk mengatasi gambar ukur melayang dari bidang tanah yang telah terdaftar maka dilakukan Pemetaan Indeks Grafis untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Tujuan dari pemetaan indeks grafis ini adalah untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar tetapi belum terpetakan dengan baik ke dalam peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung adalah salah satu Kantor Pertanahan yang memiliki infrastruktur peta dasar pendaftaran digital dalam sistim koordinat TM-3°. Dalam kenyataannya tidak semua bidang-bidang tanah yang telah terdaftar ini dapat dipetakan dengan baik pada peta dasar pendaftaran maupun pada peta pendaftaran. Dari sekitar 40.000 bidang tanah yang sudah terdaftar, hanya sekitar 4000 bidang tanah yang sudah terpetakan dengan baik pada peta dasar pendaftaran digital. Sisanya, ada sebagian yang sudah dipetakan pada peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran manual dan sebagian yang lain tidak dipetakan pada peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran baik digital maupun manual. Bidang-bidang tanah terdaftar yang tidak bisa dipetakan ini digolongkan dalam dua kategori, yaitu bidang-bidang tanah yang memang belum dipetakan dan bidang-bidang tanah yang tidak bisa dipetakan dalam peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah terdaftar yang belum dan tidak dapat dipetakan dengan baik dalam peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran dapat menimbulkan berbagai konflik, misalnya terjadinya tumpang tindih letak, penguasaan dan kepemilikan tanah serta hak-hak atas tanah yang terdaftar. Keadaan ini akan berpotensi memicu timbulnya berbagai masalah di bidang administrasi pertanahan.

Oleh karena itu untuk mengatasi bidang tanah melayang (*floating parcel*) dan untuk menghindari terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) pemetaan bidang tanah yang berakibat munculnya sertifikat ganda maka dilaksanakan pemetaan indeks grafis di wilayah Kabupaten Tulungagung. Obyek dari pemetaan indeks grafis ini meliputi bidang-bidang tanah terdaftar yang belum dipetakan dalam peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran dan bidang-bidang tanah terdaftar yang tidak bisa dipetakan dalam peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka perlu dilakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, dengan judul "Model Pemetaan Indeks Grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung".

## B. Perumusan Masalah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur ketentuan bahwa setiap bidang tanah yang telah terdaftar harus dipetakan dalam peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran. Pemetaan Indeks Grafis sebagai kegiatan yang mendukung perbaikan pemetaan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional keberhasilannya tergantung pada banyak faktor, diantaranya faktor ketersediaan infrastruktur peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran di kantor pertanahan tersebut.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung merupakan salah satu Kantor Pertanahan yang telah memiliki infrastruktur peta dasar pendaftaran digital dalam sistem koordinat TM-3° yang akan melaksanakan pemetaan indeks grafis. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pemetaan indeks grafis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam proses pemetaan indeks grafis?

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk memetakan bidang tanah melayang pada peta pendaftaran sebagai model pemetaan indeks grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

- b. Untuk mengetahui upaya pemecahan dari kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemetaan indeks grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah perbendaharaan dan wawasan terhadap lingkup studi pertanahan, khususnya menyangkut pelaksanaan pemetaan indeks grafis.
- b. Sebagai bahan masukan bagi pelaksanaan pemetaan indeks grafis pada Kantor Pertanahan dalam meningkatkan pemberian jaminan kepastian hukum atas obyek bidang tanah kepada masyarakat.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian terhadap model pemetaan indeks grafis yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Model Pemetaan Indeks Grafis yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung sesuai dengan Juknis PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997. Dengan model pemetaan indeks grafis, bidang-bidang tanah terdaftar yang belum dipetakan dapat dipetakan dengan baik pada peta dasar pendaftaran/peta pendaftaran. Hasil dari pemetaan ini berupa informasi mengenai bidang-bidang tanah yang telah terdaftar sebagai data pendukung kegiatan administrasi pertanahan.
2. Kendala yang dihadapi dalam penyusunan model pemetaan indeks grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung meliputi kendala teknis dan non teknis. Kendala teknis meliputi sulitnya menemukan lokasi bidang tanah, data ukuran bidang tanah pada gambar ukur sudah tidak terbaca, dan permasalahan penggambaran bidang tanah. Sedangkan kendala non teknis berkenaan dengan masalah pengarsipan gambar ukur/gambar situasi dan kurangnya pemahaman para pegawai mengenai konsep pemetaan indeks grafis.

3. Data spasial dikelola dengan menggunakan perangkat lunak AutoCAD Map 2004, dan data tekstual (daftar tanah) dikelola dengan perangkat lunak Microsoft Access. Kedua perangkat lunak ini mempunyai fasilitas untuk melakukan *link data*, sehingga dapat untuk menyusun suatu Sistem Informasi Geografi (SIG).

#### B. Saran

1. Setiap gambar ukur hendaknya dilengkapi dengan sketsa lokasi bidang tanah dan data bidang tanahnya diikatkan pada titik dasar teknik atau titik ikat lain di lapangan. Penentuan titik ikat di lapangan harus dapat diidentifikasi pada peta dasar pendaftaran/peta pendaftaran.
2. Gambar bidang tanah pada dokumen gambar ukur situasi harus dipetakan pada peta dasar pendaftaran/peta pendaftaran yang tersedia di Kantor Pertanahan.
3. Model Pemetaan Indeks Grafis yang disusun dapat digunakan sebagai acuan kegiatan pemetaan indeks grafis yang akan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.
4. Model Pemetaan Indeks Grafis yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dalam perkembangannya perlu dilakukan inovasi-inovasi untuk penyempurnaan model ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, Chaerul Basri. (2004). Building Physical Cadastre: A New Approach for speeding-up the Land Registration Processes in Indonesia. Makalah dalam FIG Regional Conference. Jakarta.
- Aditiawarman. (2004). Pemanfaatan Peta Pendaftaran Tanah untuk Penetapan Nilai Pajak Bumi dan Bangunan. Skripsi, D.IV Pertanahan Jurusan Perpetaan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (1996). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rhineka Cipta, Jakarta.
- Astela Vera, Fitya. (2005). Pelaksanaan Pemetaan Indeks Grafis di Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong Provinsi Bengkulu. Skripsi, D.IV Pertanahan Jurusan Perpetaan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2001). Standar Gambar Ukur dan Surat Ukur. Direktorat Pengukuran dan Pemetaan. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2002). Buku Pegangan Petugas Ukur. Materi Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2003). Standarisasi Pemetaan Indeks Grafis dan Up Dating Peta Pendaftaran Tanah dan Kontrol Kualitas. Bagian Proyek Administrasi Pertanahan. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2005). Peta Wilayah Kecamatan Kabupaten Tulungagung. Tulungagung.
- Badan Pertanahan Nasional. (2005). Standart Pemetaan Bidang Tanah pada Peta Digital. Direktorat Pengukuran dan Pemetaan, Jakarta.
- Eko, Bambang HN. (2000). Butir-Butir Pemikiran Menuju Peningkatan Kualitas Produk dan Pelayanan Pertanahan: The Progress of The Graphical Index Mapping (GIM) Activity. Kumpulan Tulisan. Jakarta.
- Hadimoeljono, Soeprpto dkk. (2003) Pengelolaan Gambar Ukur Melayang di Kabupaten Klaten Jawa Tengah. Hasil Penelitian Tim Peneliti Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Moleong, J Lexy. (2000). Metodologi Penelitian Kualitatif . PT Remaja Rosdakarya. Bandung.

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. STPN. Yogyakarta.

Yahya, Junaidi. (1998). Pemetaan Indeks Grafis Bidang-Bidang Tanah Terdaftar Menggunakan Perangkat Lunak AUTOCAD. Skripsi, D.IV Pertanahan Jurusan Perpetaan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

\_\_\_\_\_, (2001). Sistem Informasi Geografi dengan AutoCAD MAP. Andi Yogyakarta: Wahana Komputer Semarang, Indonesia.

\_\_\_\_\_, Microsoft Access Tutorial, Microsoft, USA.

#### 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 PP No.24/1997.
4. Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.