

**PEMBANGUNAN SISTEM KEARSIPAN  
BUKU TANAH SECARA DIGITAL  
PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**S K R I P S I**

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



**Disusun Oleh :**

**HARRYANTO YUNUS**  
**NIM. 04132107 / P**

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

**2008**

## **ABSTRACT**

One of the functions carried out by National Land Agency is conducting the land registration upon parcels in order to guarantee the law assurance and to protect the land right owner. For that, the activity done are land registration data storing consisting of the general lists and the document of land registration. One of the general lists as the public document that must be protected in its storing is land book. The land book contains physical and legal data upon land registration object having its right.

Generally the land book storage is regulated by The Government Regulation Number 24 Year 1997 Section 35 and The Regulation of Minister of Agrarian Affairs Number 3 Year 1997 Section 184 and 186 stating that the general list and the document of land registration must be stored in the land office concerned. Which is gradually displayed is digital form by using electronic device and microfilm. The land book archive management in land office of Yogyakarta is still done manually, so that based on what has been mentioned above. It's the purpose is know process of digitalisation application program of land book archive, it's the operation amenity, efficiency, and it's the usefulness.

Research method applied is the method of action research. Along with the head of Yogyakarta Land Office, the head of section of land registration, and other officers, it was obtained and application design program which can be applied in management of land book archive digitally. From data analysis research, obtainable that average level of application program efficiency is 57,15% explained very good, 28,6% explained good, and 14,13% explained moderate.

Based on application program is designed and level of efficiency it was obtained that when the application program is operated on land book archive system Yogyakarta City of Land Office, can be assumed that application program design can be easily and adapted for consumer requirement, so that archive storage efficiency, condition of physical, security and safety, and reachable accessibility.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI.....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	21
C. Anggapan Dasar.....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Metode Penelitian.....	24
B. Model Pendekatan Penelitian .....	24

C. Metode/Teknik Pengumpulan Data.....	25
D. Analisis Data.....	27
<b>BAB IV GAMBARAN DAERAH PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Daerah Kota Yogyakarta.....	29
B. Gambaran Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta .....	31
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Peralatan dan Bahan Yang Digunakan.....	36
B. Pembuatan Program Aplikasi .....	37
C. Pengoperasian Program Aplikasi.....	56
D. Ujicoba Efisiensi Arsip Buku Tanah secara Digital ..	60
E. Manfaat Program Aplikasi.....	70
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran .....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	74
DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN.....	76
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT PENULIS	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemerintah telah melaksanakan amanat yang terdapat pada Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” dengan penguatan nilai-nilai dasar di bidang pertanahan dan penguatan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Penguatan nilai-nilai dasar di bidang pertanahan tertuang dalam Ketetapan MPR No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sedangkan penguatan kelembagaan tertuang dalam Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai pengganti Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 merupakan bentuk penguatan kelembagaan pertanahan nasional untuk mewujudkan amanat konstitusi di bidang pertanahan. Ketiga peraturan perundang-undangan tersebut di atas sebagai pengejawantahan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 memberikan

amanat kepada negara dan Pemerintah untuk :

1. Penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia;
2. Pengelolaan sumber daya alam yang terkandung di daratan secara optimal, adil, berkelanjutan dan ramah lingkungan;
3. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
4. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan antara perbuatan-perbuatan hukum di dalamnya; dan
5. Melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral melalui Lembaga Pemerintah Non Departemen yaitu Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Salah satu fungsi BPN adalah melaksanakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang diatur lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 adalah :

1. Pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar;
2. Penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah; dan
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk melaksanakan tujuan pendaftaran tanah tersebut, maka salah satu kegiatannya adalah penyimpanan daftar umum dan dokumen. Daftar umum meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sedangkan yang dimaksud dokumen adalah dokumen-dokumen yang menjadi dasar pendaftaran tanah sebagai alat pembuktian.

Kegiatan penyimpanan daftar umum terutama buku tanah selama ini masih tersimpan secara manual dalam bentuk bundel yang tersimpan dalam rak-rak lemari pada kantor pertanahan. Sebagai dokumen negara, maka buku tanah harus tersimpan dan terpelihara sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa daftar umum dan dokumen harus tetap berada pada kantor pertanahan yang bersangkutan atau tempat lain yang ditetapkan oleh menteri dengan alasan untuk mencegah hilangnya dokumen negara yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat. Selain disimpan

secara manual dalam bentuk bundel, buku tanah dapat pula disimpan secara digital. Pasal 35 ayat (5) berbunyi “secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm”. Hal ini dilaksanakan untuk menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan.

Dalam hal pengelolaan arsip, buku tanah sebagai salah satu arsip dokumen negara yang sangat penting, maka BPN telah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 19 Tahun 1997 tentang Pedoman Pengurusan Surat dan Pengelolaan Arsip dan Keputusan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989 tentang Tata Kearsipan BPN, sedangkan dalam rangka pelaksanaan agenda BPN tahun 2007-2009 mengenai pembangunan Sistem Informasi dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS) dan Sistem Pengamanan Dokumen Pertanahan (SPDP) kegiatan yang dilakukan antara lain *document scanning/imaging*, pembangunan *database* tekstual (digitalisasi dan validasi), pembangunan *database* spasial (digitalisasi dan validasi). Hal ini sesuai pula dengan Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan khususnya Pasal 1 yang menyatakan bahwa pembangunan SIMTANAS meliputi antara lain penyusunan basis data tanah-tanah di seluruh Indonesia dan penyiapan aplikasi tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah.



Kegiatan BPN dalam rangka mendukung SIMTANAS dan SPDP antara lain penerapan *Local Office Computerization* (LOC) dan *Stand Alond System* (SAS) dalam pelayanan pertanahan. Keduanya dititikberatkan pada kegiatan-kegiatan pelayanan pertanahan, sedangkan berkaitan dengan sistem kearsipan buku tanah belum ada program aplikasi yang spesifik, sehingga saat ini sistem kearsipan pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta masih bersifat manual.

Atas dasar ingin merubah sistem kearsipan buku tanah dari manual menjadi digital dengan berlandaskan pada Pasal 35 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997, maka penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul **“Pembangunan Sistem Kearsipan Buku Tanah secara Digital Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah ?
2. Apakah ada kemudahan dalam pengoperasian program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah ?
3. Bagaimana efisiensi buku tanah yang telah didigitalkan dan kegunaan program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah setelah program tersebut dioperasikan ?

### C. Pembatasan Masalah

Untuk mengarahkan dan memperjelas permasalahan yang akan diteliti, maka dilakukan pembatasan sebagai berikut :

1. Program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah hanya sebatas menyimpan (*data entry/input*), mengubah, mencari, menampilkan, dan mencetak data fisik dan data yuridis buku tanah tanpa mengikuti format yang telah baku.
2. Program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah dibuat dengan menggunakan PHP (*Personal Home Page*) dan MySQL (*Structured Query Language*) sebagai basis datanya.
3. Program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah hanya dijalankan pada satu perangkat komputer sekalipun dapat dijalankan secara *Local Area Network* (LAN).

### D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan :

- a. Untuk mengetahui proses pembuatan program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah.
- b. Untuk mengetahui adanya kemudahan dalam pengoperasian program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah.
- c. Untuk mengetahui efisiensi buku tanah yang telah didigitalkan dan kegunaan program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah setelah program tersebut dioperasikan.

## **2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini, yaitu :

- a. Mendukung pembangunan data dan informasi SIMTANAS secara digital terutama pada buku tanah.
- b. Pengembangan sistem kearsipan buku tanah secara digital pada kantor pertanahan di kabupaten/kota.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Langkah-langkah pembuatan program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah dapat dilakukan dengan mudah dan disesuaikan dengan kebutuhan dan hasil keputusan para pejabat yang berwenang dengan tetap berdasar pada peraturan perundang-undangan menyangkut tatacara pengisian daftar isian khususnya daftar isian-daftar isian buku tanah.
2. Fleksibilitas program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah terdapat pada instruksi-instruksi atau bahasa pemrograman yang dapat dimodifikasi sesuai dengan kebutuhan tersebut di atas.
3. Proses pengembangan program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah juga disesuaikan dengan pemakai, yaitu untuk mendapatkan kemudahan dalam pengoperasiannya.
4. Sistem kearsipan buku tanah yang berbasis komputer menghasilkan efisiensi dalam hal penghematan tempat penyimpanan arsip, menjaga kondisi fisik arsip agar tetap utuh dan jelas, meningkatkan keamanan arsip dengan pelayanan melalui komputer, dan memudahkan dalam hal aksesibilitas.
5. Diperoleh beberapa manfaat dengan pengoperasian program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah dalam sistem kearsipan buku

tanah karena hal-hal yang berkaitan dengan sistem kearsipan dilakukan secara otomatisasi dalam program tersebut.

## **B. Saran**

1. Perlu diterapkan program aplikasi digitalisasi arsip buku tanah dalam pelayanan pertanahan kepada masyarakat khususnya berkaitan dengan pengecekan buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
2. Perlu penelitian lebih lanjut khususnya berkaitan dengan penerapan program aplikasi tersebut dalam sistem jaringan.
3. Perlu penelitian lebih lanjut berkaitan dengan format basis data yang digunakan program aplikasi digitalisasi buku tanah, agar bersifat fleksibel dan mampu berintegrasi dengan program aplikasi lain seperti LOC dan SAS.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amsyah, Zulkifli. (1995). Manajemen Kearsipan. Cetakan ke-6. PT. Ikrar Mandiriabadi. Jakarta
- Arikunto, Suharsimi. (2006) Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik. Cetakan ke-13. PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Barthos, Basir. (1997). Manajemen Kearsipan Untuk Lembaga Negara, Swasta, dan Perguruan Tinggi. Cetakan ke-2. Bumi Aksara, Jakarta.
- Fathansyah. (1999). Buku Teks Ilmu Komputer Basis Data. Cetakan ke-1. Informatika, Bandung.
- Kennedy Jay dan Cheryl Schav. (1996). Record Management (A Guide For Students and Practitioners of Records and Information Management With Exercises and Case Studies). Addison Wesley Longmarn, Melbourne.
- Muhardin, Endy. (2003). PHP Programming Fundamental and MySQL Fundamental. Artivisi Intermedia, Jakarta.
- Hartono, Jogiyanto. (1999). Pengenalan Komputer. Edisi 2. Cetakan ke-2. Andi, Yogyakarta.
- Kumorotomo, Wahyudi dan Margono S. (1996). Sistem Informasi Manajemen Dalam Organisasi-Organisasi Publik. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Nasir, Moh. (2005). Metode Penelitian. Cetakan ke-6. Ghalia Indonesia, Bogor.
- Nugroho, Adi. (2004). Konsep Pengembangan Sistem Basis Data. Cetakan ke-1. Informatika, Bandung.
- Nugroho, Bunafit. (2002). PHP & mySQL dengan Editor Dreamweaver MX. Andi Publisher, Yogyakarta.
- Siauw, Soen I. (1991). Belajar Sendiri Personal Computer. Cetakan ke-6. PT. Elex Media Komputindo, Jakarta.

- Sugiarto, Agus, S.Pd dan Teguh Wahyono, S.Kom. (2005). Menajemen Kearsipan Modern, Dari Konvensional ke Basis Komputer. Cetakan ke-1. Gava Media, Yogyakarta
- Suryatmoko, Setiawan. (2003). Membuat Web Portal dengan PHP Nuke. PT. Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Sutisna, Dadan. (2007). 7 Langkah Mudah Menjadi Webmaster. Cetakan ke-2. Mediakita, Jakarta.
- Syukur, Mark Ade. (1999). Aplikasi Web dengan PHP. Skripsi, Jurusan Manajemen Informatika Universitas Gunadharma, (Tidak dipublikasikan). 1999
- Trimo, Soejono, (1987). Dari Dokumentasi ke Sistem Informasi Manajemen. CV. Remadja Karya, Bandung.
- Wahyudi, Dwi. (2003). Membangun Situs Menggunakan PHPWebsite. PT. Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Wursanto, Ignatius. (1991a). Kearsipan 1. Cetakan ke-1. Kanisius, Yogyakarta.
- . (1991b). Kearsipan 2. Cetakan ke-1. Kanisius, Yogyakarta.

## **DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

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

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1971 tentang Pokok-Pokok Kearsipan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 1997 tentang Pedoman Pengurusan Surat dan Pengelolaan Arsip.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Tata Kearsipan Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Nomor 295.4/0600 Tahun 2003 tentang Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.