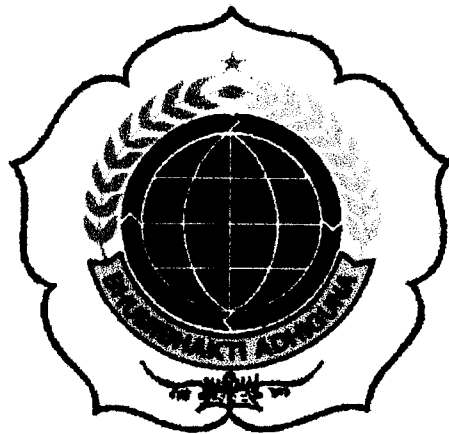


**STUDI PELAKSANAAN *LAND MANAGEMEN AND POLICY*
DEVELOPMENT PROGRAM (LMPDP) DI DESA BANGUNJIWO
KECAMATAN KASIHAN KABUPATEN BANTUL**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Sains Terapan



Oleh :

AGUNG PRIYADI
NIM. 02111966/M

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA

2006

INTISARI

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diemban oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, sebagaimana tertuang dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, mengingat masih banyaknya bidang tanah yang belum didaftar dan belum diketahui status hak atas tanahnya. Sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah, BPN melakukan suatu kebijakan dengan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yang salah satunya dengan meluncurkan program percepatan pendaftaran tanah melalui proyek *LMPDP* yang merupakan program kelanjutan dari Proyek Administrasi Pertanahan Phase I, dengan target 5000 bidang tanah tiap desa pada satu tahun anggaran 2005.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan dan hasil dari pendaftaran tanah proyek *LMPDP* di Desa Bangunjiwo, dengan melihat pada standarisasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis Ref. No. 06.0-STD-PT.03, serta untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penunjang dan penghambat dalam pelaksanaan proyek. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan tujuan membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, mengenai fakta-fakta terhadap suatu fenomena yang diselidiki. Pengumpulan data dengan menggunakan data primer dan data skunder, selanjutnya data dianalisis secara deskriptif dan tabulasi tanpa bermaksud membandingkan satu variabel dengan variabel lainnya.

Hasil dari penelitian ini bahwa pelaksanaan proyek *LMPDP* telah berjalan sesuai standarisasi pendaftaran tanah sistematis, dari proses tahap persiapan pelaksanaan proyek di tingkat Kantor Pertanahan (UPP Kantah) sampai dengan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi, dengan hasil akhir pelaksanaan proyek sejumlah 4.420 bidang/sertipikat, Peta Pendaftaran, dan Titik Dasar Teknik Orde 4. Faktor Penunjang dalam pelaksanaan proyek adalah baiknya pelayanan petugas kepada masyarakat, berhasilnya penyuluhan, kemudahan administrasi, serta adanya dukungan masyarakat yang diwujudkan salah satunya dengan melakukan pemasangan tanda batas, sedangkan sebagai faktor penghambat adalah biaya pungutan desa/pologoro, keterbatasan waktu pelaksanaan proyek, sulitnya pencairan dana/anggaran yang dilakukan melalui DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran), serta pelaksanaan Diklat (Pendidikan dan Latihan) Panitia Ajudikasi yang dilaksanakan dalam waktu yang tidak tepat.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang	1
B. Permasalahan	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	12
C. Anggapan Dasar	17
D. Batasan Operasional	17
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	19
B. Pendekatan Penelitian	19
C. Populasi	20
D. Sampel	20
E. Jenis Data Yang Diperlukan	21
F. Teknik Pengumpulan Data	22
G. Teknik Analisa Data	22
BAB IV GAMBARAN DAERAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah	25
B. Pemilikan Tanah	27

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis

Proyek LMPDP	30
1. Persiapan Pelaksanaan Proyek	30
a. Pengusulan dan Penetapan Lokasi	30
b. Penetapan Panitia Ajudikasi	31
c. Pelantikan Panitia dan Tim Ajudikasi	34
d. Pengadaan Base Camp dan Perlengkapan Kerja	34
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Proyek LMPDP	37
a. Persiapan	38
b. Penyuluhan	38
c. Pengumpulan Data Yuridis	40
d. Perolehan Data Fisik	43
e. Sidang Panitia Ajudikasi	46
f. Pembuatan dan Pemeriksaan Pengumuman	47
g. Kesimpulan Akhir Panitia Ajudikasi	50
h. Memutuskan Status Hak Atas Tanah	51
i. Penerbitan Sertipikat	52
B. Hasil Pelaksanaan Proyek LMPDP	55
C. Faktor Penunjang dan Penghambat	56
1. Faktor Penunjang	57
a. Pelayanan Petugas Kepada Masyarakat	57
b. Penyuluhan	58
c. Kemudahan Administrasi	60
d. Dukungan Masyarakat	63
2. Faktor Penghambat	66
a. Biaya.....	66

b. Waktu Pelaksanaan Proyek	69
c. Anggaran Proyek	70
d. Waktu Pelaksanaan Diklat	71
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	72
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat Indonesia merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai pengemban tugas yang telah diamanatkan oleh Negara untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagai mana tertuang dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, disebutkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat di bidang pertanahan menurut Boedi Harsono (1999:60) memerlukan "(1) tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten, (2) penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif."

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang diberi wewenang untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berusaha secara terus menerus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat salah satunya melalui pelayanan pendaftaran tanah, "pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah selama 40 tahun terakhir yang dimulai dari tahun 1960 hanya mampu mendaftarkan ± 25 juta bidang

tanah, sementara masih tersisa \pm 60 juta bidang tanah diluar kawasan hutan yang belum didaftarkan dan belum diketahui status hak atas tanahnya." (Manajemen manual Proyek *LMPDP*, 2003:I-1).

Berdasarkan kondisi di atas maka tugas pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, untuk mendaftarkan bidang-bidang tanah masih sangat besar dan berat, mengingat keterbatasan biaya, tenaga, maupun peralatan yang tersedia, dan ada sebagian masyarakat yang kurang sadar terhadap arti pentingnya sertipikat serta masih ada anggapan dari masyarakat mengenai mahal dan berbelitnya proses pendaftaran untuk memperoleh sertipikat, sehingga keadaan tersebut mengakibatkan terhambatnya proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Untuk mengatasi keadaan tersebut maka Badan Pertanahan Nasional membuat suatu kebijakan sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah antara lain melalui Proyek Nasional Agraria (PRONA), Proyek Daerah Agraria (PRODA), dan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP). Selanjutnya Pemerintah meluncurkan program percepatan pendaftaran tanah tahap kedua yang merupakan kelanjutan dari Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) phase I. Program percepatan pendaftaran tanah tahap kedua ini dengan meluncurkan *Land Management and Policy Development Program* (selanjutnya disebut *LMPDP*) yang dimulai tahun 2004.

Pendaftaran tanah secara sistematik melalui *LMPDP* dengan azas murah, cepat dan sederhana, berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui *LMPDP* merupakan bagian dari program jangka panjang 25 tahun untuk percepatan pendaftaran tanah yang mempunyai jangkauan program yang lebih luas mencakup kebijakan pertanahan, administrasi pertanahan, registrasi, dan manajemen pertanahan. "Kegiatan pendaftaran tanah dalam *LMPDP* dengan total biaya proyek diperkirakan berjumlah US\$ 80.9 juta, dimana dana sebesar US\$ 61 juta merupakan pinjaman Bank Dunia dan sisanya Pemerintah Republik Indonesia" (Workshop Persiapan Pelaksanaan *LMPDP*, Deputi Bidang Informasi Pertanahan BPN 2003). *LMPDP* sebagai penyelenggaranya adalah BPN, merupakan kegiatan inter departemen yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, dan Departemen Dalam Negeri diharapkan dapat mendaftarkan paling sedikit 2,5 sampai 3 juta persil selama lima tahun.

Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul merupakan salah satu daerah yang ditetapkan untuk dilaksanakan proyek

LMPDP, dan mendapatkan target 5.000 bidang tanah, pada satu tahun anggaran 2005

Untuk mencapai target bidang tanah dan target waktu yang telah direncanakan dalam pendaftaran bidang tanah sejumlah 5.000 bidang, tentu tidak lepas dari hambatan dan kendala dalam pelaksanaannya, mengingat sampai dengan bulan Desember 2005 proyek belum seluruhnya dapat diselesaikan.

Berdasarkan titik tolak uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“STUDI PELAKSANAAN *LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROGRAM (LMPDP)* DI DESA BANGUNJIWO KECAMATAN KASIHAN KABUPATEN BANTUL”**.

B. Permasalahan

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui *LMPDP* di Desa Bangunjiwo merupakan program pemerintah yang diprioritaskan pada daerah bekas ajudikasi phase I, daerah pedesaan (rural) atau daerah miskin kota (peri urban). Sebagaimana Desa Bangunjiwo adalah merupakan daerah pedesaan, yang dalam perkembangan pembangunan kedepan dirasa cukup tinggi, dimana banyak terdapat peningkatan dalam pembangunan fisik daerah tersebut.

Kondisi pendaftaran bidang tanah di Desa Bangunjiwo saat ini, berdasarkan pendataan awal yang telah selesai dilakukan oleh Panitia

Ajudikasi, bahwa jumlah bidang tanah di 13 (tiga belas) dusun yang ikut diajudikasi dari 19 (sembilan belas) dusun yang ada, adalah sebanyak 7.618 bidang, terdiri dari 1.740 bidang telah bersertipikat dan 5.878 bidang belum bersertipikat, jumlah ini diluar enam dusun yang belum terjangkau proyek *LMPDP*.

Dusun-dusun yang menjadi peserta Ajudikasi meliputi Dusun Petung, Sambikerep, Kenalan, Sribitan, Salakan, Kalirandu, Gendeng, Bangen, Bibis, Jipangan, Kalangan, Lemahdadi, dan Ngentak, sedangkan dusun-dusun yang belum ikut Ajudikasi meliputi Dusun Donotirto, Gedongan, Kalipucang, Kajen, Tirto dan Sembungan

Mengingat prospek kedepan perkembangan pembangunan wilayah Desa Bangunjiwo semakin maju maka diharapkan seluruh bidang tanah dapat didaftar agar terjamin kepastian hak atas tanah, maka pemerintah dengan kebijakannya mengadakan percepatan pendaftaran tanah melalui proyek *LMPDP*.

Pelaksanaan proyek *LMPDP* yang bertujuan untuk percepatan pendaftaran tanah di Desa Bangunjiwo, yang dalam pelaksanaannya berpedoman pada Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Ref. No. 06.0-STD-PT.03 tentu saja tidak lepas dari sasaran dan target yang telah ditentukan, untuk mencapai hal tersebut pastilah terdapat adanya hal-hal yang menunjang dan menghambat terhadap kelancaran pelaksanaannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan dan hasil dari pendaftaran tanah sistematis melalui proyek *LMPDP* di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penunjang dan penghambat dalam pelaksanaan proyek *LMPDP* di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan dan hasil dari pendaftaran tanah sistematis melalui proyek *LMPDP* di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penunjang dan penghambat terhadap kelancaran pelaksanaan proyek *LMPDP* di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah pengetahuan dan meningkatkan pemahaman dalam bidang pertanahan, khususnya masalah pendaftaran tanah.
- b. Untuk memberi masukan dan informasi serta evaluasi mengenai pelaksanaan proyek *LMPDP*, dan agar dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam membuat kebijakan, khususnya dalam upaya peningkatan proyek *LMPDP* dimasa yang akan datang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan yang telah disampaikan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui proyek *Land Management And Policy Development Program (LMPDP)* di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul telah berjalan sesuai dengan Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Ref. No. 06.0-STD-PT.03. Panitia Ajudikasi nomor. 13.01-01 Desa Bangunjiwo telah berhasil mendaftarkan sejumlah 4420 (88,4 %) bidang tanah/sertipikat, walaupun tidak dapat memenuhi target yang telah ditetapkan yaitu sejumlah 5000 sertipikat, hal ini disebabkan karena adanya kendala dalam pelaksanaannya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah proyek *LMPDP* yang harus diselesaikan dalam waktu satu tahun anggaran 2005 (Januari-Desember), baru dapat dimulai setelah pelantikan panitia pada tanggal 27 Juli 2005, sehingga untuk mencapai target 5000 bidang/sertipikat dalam sisa waktu 6 bulan panitia merasa kesulitan.

Walaupun target tidak terpenuhi tetapi pelaksanaannya dapat berjalan dengan lancar, hal ini telah dibuktikan dan diupayakan panitia Ajudikasi dengan sebaik mungkin dengan hasil 4420 (88,4 %) bidang.

2. Faktor-faktor yang menjadi penunjang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis proyek *LMPDP* Desa Bangunjiwo adalah pelayanan yang diberikan oleh petugas cukup baik, Keberhasilan penyuluhan yang ditandai dengan dapat diterimanya materi yang disampaikan kepada masyarakat, Kemudahan pengurusan administrasi tingkat desa maupun tingkat kantor lapangan (*base camp*), dan dukungan masyarakat yang besar dengan ikut berpartisipasi dalam pemasangan tanda batas, serta dukungan kelompok masyarakat.

Adapun faktor penghambat dalam pelaksanaan proyek adalah biaya administrasi desa yang dibebankan kepada masyarakat sebesar Rp. 85.000/bidang, rata-rata masyarakat yang mempunyai tanah lebih dari 1bidang merasa keberatan terhadap biaya tersebut, mengingat bahwa sebagian besar masyarakat Desa Bangunjiwo bermata pencaharian sebagai buruh, buruh tani, dan petani. Faktor penghambat lainnya adalah keterbatasan waktu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan keterlambatan pencairan dana yang dilakukan melalui DIPA (*Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran*), serta waktu pelaksanaan Diklat (*Pendidikan dan Latihan*) Panitia Ajudikasi yang tidak tepat. Juga berdasarkan informasi dari Kepala Dusun dan Pokmas (*kelompok masyarakat*) bahwa masyarakat juga mengalami hambatan/masalah mengenai pembagian waris dimana salah satu ahli waris berada di luar Jawa serta masalah pemenuhan biaya pembuatan akta jual beli dan pembayaran pajaknya.

B. Saran

1. Proyek pendaftaran tanah sistematis melalui *LMPDP* harus terus dilanjutkan sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, agar tercipta tertib administrasi, tertib hukum dan kepastian hak atas tanah.
2. Proyek *LMPDP* yang dibiayai oleh Pemerintah dan Bank Dunia yang bertujuan untuk membantu ekonomi lemah dalam hal pendaftaran tanah, sebaiknya dibebaskan dari segala biaya administrasi, atau bila ada biaya administrasi agar ditekan seringan mungkin sehingga rakyat kecil benar-benar bisa merasa terbantu dengan adanya program pemerintah tersebut.
3. Penyederhanaan sistem pengajuan anggaran agar pelaksanaan proyek tidak terhambat oleh kendala pendanaan, dalam hal ini pengajuan anggaran dilakukan dengan sederhana tetapi jelas dan bertanggungjawab dalam penggunaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- _____, (2003), Manajemen Manual Proyek LMPDP, Bagian Proyek Administrasi Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.
- _____, (2003), Land Management And Policy Development Project, Workshop Persiapan Pelaksanaan LMPDP, Deputi Bidang Informasi Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.
- _____, (2003), Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Ref.No.06.0-STD-PT.03, Badan Pertanahan Nasional, Bagian Proyek Administrasi Pertanahan.
- Arikunto, Suharsimi. (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- _____, (2002) Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, edisi revisi V, Rineka Cipta.
- Buletin PAP, (1997), No. 2/Tahun III, Buletin Badan Pertanahan Nasional-Proyek Administrasi Pertanahan.
- Gautama, Sudargo, dengan bantuan T. Soetijarto, Ellyda, (1997), Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996), Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Hadi, Sutrisno, (1993), Metodologi Research, Yogyakarta, Andi Offset.
- Harsono, Boedi. (1999). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan.
- _____. (2004), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan.
- M.Amirin, Tatang. (1995), Menyusun Rencana Penelitian, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Undang Suhendi, (1998), Studi Pelaksanaan Proyek Administrasi
Pertanahan Di Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Skripsi,
STPN.