

**PELAKSANAAN PROYEK ADMINISTRASI PERTANAHAN  
DI KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG  
PROPINSI SUMATERA SELATAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun oleh :

**SAPTA JUNIARTO**  
**NIM. 9761273**

## INTISARI

Pelaksanaan Proyek Administrasi merupakan kebijaksanaan pertanahan yang dikembangkan oleh pemerintah dalam upaya peningkatan pelayanan di bidang pertanahan dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di Indonesia, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan ditunjuk dan ditetapkan untuk melaksanakan Proyek Administrasi Pertanahan Tahun Anggaran 2000 dengan target 3.000 bidang. Target tersebut merupakan bagian yang harus diselesaikan dalam 1 tahun anggaran (April-Desember 2000). Keberhasilan dalam pelaksanaan proyek di atas akan berpengaruh terhadap pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan berikutnya. Untuk mengetahui keberhasilan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan perlu dilakukan kajian yang mengungkapkan pelaksanaan, kendala yang dihadapi dan cara pemecahan masalah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian survei yang selanjutnya data hasil penelitian diuraikan secara deskriptif dengan pengolahan data secara kualitatif dan kuantitatif. Jenis data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dari 60 responden dengan cara penyebaran angket, wawancara dan studi dokumentasi. sedang data sekunder diperoleh dari arsip-arsip yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang, Manajemen Support Unit of Kanwil, Kantor Kecamatan, Kantor Kelurahan Kantor Bappeda serta Kantor Statistik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan tahun 2000 di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan, secara keseluruhan dapat dikatakan telah berhasil dan sesuai dengan peraturan yang ada, walaupun dalam pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan ini juga ditemukan beberapa kendala yang bersifat teknik dan non teknik, akan tetapi kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan tersebut secara keseluruhan dapat diatasi. Hal ini ditunjukkan dari jumlah sertipikat yang melebihi target (3.170 atau 105,6%) serta biaya murah, waktu yang cepat dan prosedur yang lebih sederhana.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
MOTTO .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI .....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar belakang.....	1
B. Permasalahan .....	4
E. Tujuan penelitian .....	6
D. Kegunaan penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan pustaka .....	7
1. Proses Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan .....	7
2. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan .....	17
B. Kerangka pemikiran.....	20

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian .....	25
B. Obyek Penelitian .....	25
C. Metode penelitian.....	25
1. Teknik pengumpulan data .....	26
a. Populasi dan sampel .....	26
b. Jenis data yang diperlukan .....	27
c. Cara pengumpulan data .....	28
D. Analisis data .....	29
E. Sistematika penulisan.....	32

### BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Letak, batas dan luas wilayah .....	33
B. Topografi dan Kondisi daerah penelitian .....	35
C. Keadaan sosial ekonomi .....	35
1. Jumlah penduduk .....	35
2. Sarana pendidikan .....	36
3. Mata pencaharian .....	37

### BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA

A. Penyajian Data .....	38
Tahapan Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan.....	38
1. Persiapan .....	38
a. Pemilihan dan penetapan lokasi.....	38

c. Sarana dan prasarana .....	42
d. Pelaksanaan Ajudiksi .....	43
B. Analisis Data .....	60
1. Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I .....	60
2. Kendala-kendala yang Dihadapi .....	72
a. Teknik .....	72
b. Non Teknik .....	74
C. Keberhasilan Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan .....	82
1. Target dan realisasi .....	82
2. Waktu pelaksanaan .....	83
 BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan .....	87
B. Saran .....	88

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang

Badan Pertanahan Nasional sebagai satu-satunya Lembaga Pemerintah Non Departemen yang diberi kewenangan untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan terus berusaha meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Usaha yang dilakukan antara lain dengan peningkatan pelayanan dalam sistem pendaftaran tanah untuk memberi kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

Sebagai suatu lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam pengelolaan administrasi pertanahan, saat ini baru mampu mendaftarkan tanah  $\pm 22$  juta bidang tanah dari perkiraan  $\pm 75$  juta bidang tanah, di luar tanah kehutanan. Hingga saat ini belum ada satu daerah (kota/kabupaten) di Indonesia yang bidang-bidang tanahnya seluruhnya telah terdaftar (Kurdinanto Sarah, 2000:6).

Berdasarkan kenyataan ini maka tugas pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk mendaftarkan semua bidang-bidang tanah tersebut masih sangat besar. Penyelenggaraan pendaftaran bidang-bidang tanah yang selama ini umumnya ditempuh melalui pendaftaran sporadik.

Dengan demikian berdasarkan data di atas berarti terdapat  $\pm 71$  % dari

seperti pendaftaran tanah sebelumnya, diperkirakan Badan Pertanahan Nasional akan membutuhkan waktu dalam jangka yang panjang.

Di lain pihak tugas besar pemerintah menjadi semakin berat karena adanya keterbatasan sumber dana, tenaga. Terbatasnya pengetahuan sumber daya manusia maupun peralatan dan teknologi informasi bidang survei dan pemetaan serta masih ada anggapan masyarakat bahwa untuk memperoleh sertipikat diperlukan biaya yang mahal, waktu lama dan prosedurnya berbelit-belit, merupakan suatu masalah lintas sektoral yang harus menjadi suatu perhatian.

Untuk itu sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan saat ini adalah sistem pendaftaran tanah sistematis dengan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Sebagai landasan pokoknya adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaannya. Pada awalnya landasan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang dikenal dengan Proyek adjudikasi, Untuk pertama kali dimulai tahun 1994/1995 sebagai uji coba

Kabupaten Daerah Tingkat II Karawang untuk daerah perdesaan. Pelaksanaan uji coba tersebut didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995. Proyek Administrasi Pertanahan yang telah diuji coba pada kedua kabupaten di atas adalah merupakan bagian kerjasama antara pemerintah Indonesia dengan Bank Dunia. Pelaksanaan uji coba di Depok dan Karawang oleh Bank Dunia dinilai berhasil, hal tersebut memberi harapan besar untuk dilakukan adjudikasi pada daerah lain (Suhendar, 1998 : 3).

Sementara itu, harapan yang sama sampai juga pada masyarakat Seberang Ulu I. Kecamatan ini merupakan pintu gerbang memasuki Ibukota Propinsi Sumatera Selatan dari arah selatan, dimana bidang-bidang tanahnya banyak yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Palembang. Banyaknya bidang-bidang tanah yang belum terdaftar merupakan tugas Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk menanganinya.

Kota Palembang merupakan kota yang cepat laju pembangunannya. Kemajuan pembangunan ini tentu saja membawa konsekuensi kebutuhan tanah yang semakin meningkat. Seiring dengan peningkatan kebutuhan tanah, meningkat pula keinginan masyarakat untuk memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak yang memberi kepastian hukum melalui prosedur yang sederhana, aman, mutakhir, terjangkau dan terbuka.

Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai ujung tombak untuk melayani

Palembang dijadikan lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan atau Ajudikasi. Usulan tersebut disetujui dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 82-XI-2000 Tanggal 5 April 2000 tentang Penunjukan Lokasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

Penunjukan Kecamatan Seberang Ulu I sebagai lokasi Proyek Administrasi Pertanahan untuk Tahun Anggaran 2000 dengan mendapat target 3000 bidang tanah. tentunya dalam pencapaian target tersebut tidak terlepas dari hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Untuk menyelesaikan Proyek Administrasi Pertanahan diperlukan banyak tenaga, padahal selama ini tenaga yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang jumlahnya masih terbatas. selain itu penyelesaian penerbitan sertifikat yang banyak dengan waktu yang dibatasi dalam satu tahun anggaran (9 bulan).

Berdasarkan uraian di atas penyusun akan melaksanakan penelitian sebagai bahan dalam penulisan skripsi ini dengan judul : **“PELAKSANAAN PROYEK ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG PROPINSI SUMATERA SELATAN”**.

## **B. Permasalahan**

Salah satu upaya Pemerintah untuk meningkatkan pelayanan di bidang

adalah pemberian tanda bukti berupa sertipikat hak atas tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan atau Ajudikasi.

Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Palembang yang dilaksanakan pada Tahun Anggaran 2000 antara lain meliputi Kelurahan Tuan Kentang, Kelurahan 1 Ulu, Kelurahan 2 Ulu dan Kelurahan 3/4 Ulu di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang. Keberhasilan Proyek Administrasi Pertanahan yang pertama di Propinsi Sumatera Selatan ini tentunya sangat diharapkan, karena bisa dijadikan acuan (tolak ukur) bagi pekerjaan sejenis di masa yang akan datang.

Berdasarkan hal tersebut, maka timbul pertanyaan penelitian (*research question*) sebagai berikut ?

1. Bagaimana proses pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan ?
2. Kendala-kendala apa yang menghambat proses pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan ?
3. Bagaimana hasil Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan ?

### **C. Tujuan penelitian**

Sehubungan dengan permasalahan yang dirumuskan maka tujuan penulisan adalah sebagai berikut:

1. untuk mengetahui proses pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan;
2. untuk mengetahui kendala-kendala apa yang menghambat proses pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan;
3. untuk mengetahui hasil pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.

### **D. Kegunaan penelitian**

Dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan:

1. sebagai bahan informasi dan masukan serta dapat digunakan sebagai bahan perbandingan bagi pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
2. untuk memberikan masukan dan evaluasi bagi peningkatan pengembangan Proyek Administrasi Pertanahan untuk masa yang akan datang di Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan;
3. sebagai salah satu referensi bagi peneliti yang berminat terhadap permasalahan yang sama untuk melakukan studi secara lebih mendalam

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil analisis dan pembahasan tentang Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Pelaksanaan pendaftaran sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan dinilai secara keseluruhan telah sesuai dengan pedoman kerja pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional;
2. Pada pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan dapat diketahui kendala yang bersifat teknis berupa kelengkapan peralatan dimana base camp mengalami keterlambatan penyediaannya dan juga peralatan komputer yang kurang memadai dan penyediaannya keterlambatan. Selain itu kondisi fisik wilayah juga perlu mendapat perhatian dimana daerah rawa dan keadaan iklim berupa hujan sering menghambat dalam melakukan mobilisasi selama kegiatan adjudikasi. Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian juga ditemukan kendala yang bersifat Non teknik berupa Adanya sengketa dilokasi penelitian yaitu tepatnya pada kelurahan 3-4 ulu, kurangnya penyuluhan yang diperlukan oleh masyarakat peserta adjudikasi, pembiayaan dan kelengkapan data-data pertanahan yang dimiliki oleh masyarakat

3. Tingkat keberhasilan yang dicapai dari pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu 1 Kota Palembang dapat dinilai berhasil dengan baik hal ini dapat dilihat perbandingan antara realisasi 3170 bidang tanah dengan target 3.000 bidang tanah atau tingkat keberhasilannya 105,67%.

## **B. Saran**

Untuk kelancaran dan penyempurnaan Proyek Administrasi Pertanahan di Kecamatan Seberang Ulu 1 Kota Palembang di masa mendatang, maka penyusun menyampaikan saran-saran sebagai berikut.

1. Penelitian lebih lanjut tentang Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Palembang perlu terus dilanjutkan, khususnya menyangkut aspek pelaksanaan, kendala serta hasil yang dicapai.
2. Perlu peningkatan sumber daya manusia sebagai tenaga pelaksana, terutama untuk satuan tugas administrasi, yang dalam hal ini harus benar-benar mempunyai kemampuan dan ketrampilan dalam bidang komputer, di samping itu perlu juga penambahan sarana komputer disertai dengan program yang sangat diperlukan dalam peningkatan Pelayanan Proyek Administrasi Pertanahan;
3. Perlunya dilanjutkan kembali program Proyek Administrasi Pertanahan sehingga hasil-hasil pelaksanaan program Proyek Administrasi Pertanahan yang telah dicapai dan dinikmati oleh masyarakat Seberang Ulu I dapat dirasakan oleh masyarakat di wilayah Kota Palembang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1996), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Badan Pertanahan Nasional, (1997), *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.
- Badan Pertanahan Nasional, (1997), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*
- Badan Pertanahan Nasional, (1998), *Laporan 10 tahun Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1988 - Maret 1998*, Jakarta Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Geotrav Bhuana Survey, (2000), Laporan Akhir "*Pekerjaan Pengukuran Kadastral dan Pemetaan Indeks Grafis (GIM) Lokasi Kota Palembang* Kontrak No. 04/SPK/BPAP/VII/00/Tgl. 03 Juli 2000, Palembang, PT. Geotrav Bhuana Survey, Engineering Consultant.
- Harsono, Boedi, (1996), *Hukum Agraria Nasional, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- \_\_\_\_\_, (1997), *Sertipikat Menjamin Kepastian Hukum* bulentin PAP No.3/thn III, Proyek Administrasi Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional
- \_\_\_\_\_, (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Moch Nazir, (1998), *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Management Support Unit of Kanwil, (2001), *Laporan Akhir Proyek Administrasi Pertanahan Propinsi Sumatera Selatan Tahun Anggaran 2000*, Palembang, Bagain Proyek Administrasi Pertanahan Propinsi Sumatera Selatan, 2001.
- Parlindungan.AP, (1999) *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Priyono, (1995), *Tata Laksana Proyek*, Edisi Kedua.

- Sarah K., (2000), *Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan*, Seminar Nasional Pertanahan.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan (1997), *Metode Penelitian Survey*, Yogyakarta : LP3ES.
- Soemadi, H., (2001), *Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi*, Yogyakarta : STPN.
- Sumanto, (1995), *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, Yogyakarta, Andi Offset.
- Walijatun, D., (1997), *Administrasi Pemerintahan Desa*, Seminar Studi Kebijakan Tata Ruang Dan Pertanahan, Yogyakarta, STPN.