

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK  
POLA AJUDIKASI SWADAYA MASYARAKAT  
DI KELURAHAN WAY KANDIS KECAMATAN KEDATON  
KOTA BANDAR LAMPUNG**

*SKRIPSI*

Diajukan untuk menempuh ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan



Oleh :

**M. YAN FAHRIZAL  
NIM. 9651062**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
KOGYAKARTA**

## INTISARI

Badan Pertanahan Nasional (pemerintah) sampai saat ini baru berhasil mendaftarkan lebih kurang 22 juta bidang tanah dari perkiraan 55 juta lebih bidang tanah, diluar tanah kehutanan. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui proyek percepatan pensertipikatan tanah yaitu, Proyek Administrasi Pertanahan yang juga dikenal dengan nama Proyek Ajudikasi. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan belum dapat dirasakan oleh semua wilayah di Indonesia. Dengan memperhatikan pasal 46 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis seperti halnya Proyek Administrasi Pertanahan dapat juga dilaksanakan dengan biaya secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan dan keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya Masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung serta kendala-kendala yang dihadapi.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode Deskriptif, lokasi penelitian dilaksanakan di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah Purposive sample atau Sampel bertujuan dan banyaknya sampel adalah 30 (tiga puluh) orang. Pengumpulan data menggunakan Dokumentasi, Wawancara dan Kuisioner. Sedangkan teknik Analisa yang digunakan adalah analisa deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif.

Hasil penelitian yang didapat bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya Masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung secara keseluruhan telah sesuai dengan Pedoman Kerja Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional. Tingkat keberhasilan yang dicapai yaitu cukup baik yang ditandai dengan realisasi 288 bidang dari target 500 bidang atau 57,6 %. Sedangkan kendala-kendala yang dihadapi hanya bersifat non teknis.

## DAFTAR ISI

|  | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL .....                                    | i       |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                               | ii      |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                               | iii     |
| HALAMAN MOTTO.....                                     | iv      |
| HALAMAN PERSEMBAHAN.....                               | v       |
| KATA PENGANTAR .....                                   | vi      |
| INTISARI .....   | viii    |
| DAFTAR ISI .....                                       | ix      |
| DAFTAR TABEL .....                                     | xii     |
| DAFTAR GAMBAR .....                                    | xiii    |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                  | xiv     |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN</b>                              |         |
| A. Latar Belakang .....                                | 1       |
| B. Rumusan Masalah .....                               | 5       |
| C. Batasan Masalah .....                               | 6       |
| D. Tujuan Penelitian .....                             | 6       |
| E. Kegunaan Penelitian .....                           | 6       |
| <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b> |         |
| A. Tinjauan Pustaka .....                              | 8       |
| 1. Pendaftaran Tanah .....                             | 10      |
| 2. Ajudikasi Swadaya .....                             | 12      |
| B. Kerangka Pemikiran .....                            | 17      |
| C. Anggapan Dasar .....                                | 22      |

|                 |  |    |
|-----------------|--|----|
|                 | D. Batasan Operasional .....           | 22 |
| <b>BAB III.</b> | <b>METODE LOGI PENELITIAN</b>          |    |
|                 | A. Metode Penelitian .....             | 24 |
|                 | B. Lokasi Penelitian .....             | 24 |
|                 | C. Objek Penelitian .....              | 26 |
|                 | D. Populasi dan Sampel .....           | 26 |
|                 | 1. Populasi .....                      | 26 |
|                 | 2. Sampel .....                        | 26 |
|                 | E. Jenis Data .....                    | 27 |
|                 | F. Teknik Pengumpulan Data .....       | 28 |
|                 | G. Analisa Data .....                  | 28 |
| <b>BAB IV.</b>  | <b>GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b> |    |
|                 | A. Keadaan Fisik Wilayah .....         | 31 |
|                 | 1. Letak Geografis .....               | 31 |
|                 | 2. Batas Wilayah Administrasi .....    | 31 |
|                 | 3. Luas Wilayah Administrasi .....     | 34 |
|                 | 4. Topografi Daerah .....              | 34 |
|                 | 5. Iklim .....                         | 34 |
|                 | 6. Penggunaan Tanah .....              | 35 |
|                 | B. Keadaan Sosial Ekonomi .....        | 37 |
|                 | 1. Jumlah Penduduk .....               | 37 |
|                 | 2. Tingkat Pendidikan .....            | 37 |
|                 | 3. Mata Pencaharian .....              | 39 |
| <b>BAB V</b>    | <b>PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA</b> |    |
|                 | A. Penyajian Data .....                | 40 |
|                 | 1. Persiapan .....                     | 40 |
|                 | 2. Penyuluhan .....                    | 44 |

|  |    |
|--|----|
| 3. Pemasangan Tanda Batas .....  | 45 |
| 4. Pengumpulan dan Pengolahan Dara Fisik .....                                 | 46 |
| 5. Pengumpulan Data Yuridis .....  | 52 |
| 6. Rapat Panitia Ajudikasi .....   | 53 |
| 7. Pengumuman .....  | 54 |
| 8. Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat .....                                   | 56 |
| 9. Penyerahan Sertipikat .....   | 57 |
| 10. Pembiayaan .....   | 58 |
| B. Analisa Data.....   | 58 |
| 1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi<br>Swadaya .. ..... | 58 |
| 2. Tingkat Keberhasilan Yang Dicapai.....                                      | 75 |
| 3. Kendala-kendala Yang Dihadapi.....  | 77 |

## BAB VI. PENUTUP

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 79 |
| B. Saran .....      | 80 |

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah pada hakekatnya merupakan sumber daya alam yang mempunyai nilai sosial budaya dan nilai ekonomi yang sangat strategis yang tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia. Tanah sangat menentukan kelangsungan hidup suatu bangsa yaitu dengan cara memanfaatkan tanah, baik yang dilaksanakan oleh manusia secara pribadi atau perorangan juga oleh pemerintah sebagai pelaksana pembangunan. Pengaturan pemanfaatan dan penguasaan tanah oleh negara bertujuan untuk meningkatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam era sekarang ini, dengan semakin pesatnya jumlah pertumbuhan penduduk diiringi oleh perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi, menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat. Permintaan akan tanah selalu bertambah sehingga tak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat pula. Bidang pertanahan sebagai subsistem pembangunan nasional secara keseluruhan, yang keberadaannya sebagai sarana untuk mewujudkan sasaran pembangunan, mempunyai peran sangat besar.

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga non departemen yang diberi wewenang untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan terus berusaha meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Usaha yang dilakukan

antara lain dengan peningkatan pelayanan dalam pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada hakekatnya merupakan tugas pemerintah, sebagaimana dikatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah “

Sedangkan sampai saat ini belum seluruh bidang tanah dapat didaftar oleh pemerintah. Badan Pertanahan Nasional (Pemerintah) sampai saat ini baru berhasil mendaftarkan lebih kurang 22 juta bidang tanah dari perkiraan 55 juta lebih bidang tanah, di luar tanah kehutanan. (Kurdinanto Sarah, 2000 : 6).

Berdasarkan kenyataan di atas, tugas pemerintah untuk mendaftarkan semua bidang-bidang tanah tersebut masih besar. Keadaan ini disebabkan oleh terbatasnya biaya, tenaga maupun peralatan yang tersedia. Selain itu, masih ada anggapan masyarakat bahwa untuk memperoleh sertifikat diperlukan biaya yang mahal, waktunya lama dan prosedurnya berbelit-belit.

Untuk mengatasi permasalahan di atas telah dilakukan deregulasi dan penyempurnaan peraturan-peraturan dalam bidang pertanahan untuk memperlancar dan mempercepat pelayanan dibidang pertanahan. Dalam pendaftaran tanah dikembangkan sistem pendaftaran tanah sistematis dengan asas murah, cepat dan sederhana. Sebagai landasan pelaksanaannya adalah peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995

tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaannya.

Pendaftaran tanah sistematis telah dilaksanakan melalui proyek percepatan pensertipikatan tanah yaitu Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) yang juga dikenal dengan nama Proyek Ajudikasi. Keberhasilan proyek administrasi pertanahan tersebut belum dapat dirasakan oleh semua wilayah di Indonesia, disebabkan karena keterbatasan dana bantuan yang diberikan oleh Bank Dunia dan hibah pemerintah Australia. Dengan memperhatikan Pasal 46 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah sistematis seperti halnya Proyek Administrasi Pertanahan dapat juga dilaksanakan dengan biaya secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis secara swadaya dinilai sebagai salah satu upaya dalam percepatan pensertipikatan tanah karena prosedurnya mudah dipahami oleh masyarakat.

Kota Bandar Lampung merupakan salah satu kota yang begitu cepat lajunya pembangunannya, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta. Kemajuan pembangunan ini tentunya membawa konsekuensi kebutuhan tanah semakin meningkat, kesadaran masyarakat akan hukum juga meningkat, demikian juga dengan permohonan jasa pelayanan di bidang pertanahan yang cenderung

terus meningkat. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan tingginya keinginan masyarakat untuk memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak yang menjamin kepastian hukum melalui prosedur yang cepat, murah dan sederhana.

Kantor pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai ujung tombak untuk melayani masyarakat dibidang pertanahan berusaha menanggapi keinginan masyarakat tersebut, serta upaya untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan dibidang pertanahan yang dewasa ini dinilai banyak membebani masyarakat. Salah satunya yaitu dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah sistematis secara swadaya.

Menindaklanjuti permasalahan di atas maka Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung mengusulkan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Lampung, agar Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton dijadikan lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis pola ajudikasi swadaya masyarakat. Usulan tersebut disetujui dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 194-X-1999 Tanggal 3 Agustus 1999 tentang penunjukan lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis pola ajudikasi swadaya di Propinsi Lampung. Setelah usulan tersebut disetujui maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Lampung mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 600-6057 tanggal 10

Agustus 1999 tentang pembentukan panitia adjudikasi dalam rangka pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya di Propinsi Lampung.

Berdasarkan uraian di atas penyusun tertarik mengadakan penelitian sebagai bahan dalam penulisan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK POLA AJUDIKASI SWADAYA MASYARAKAT DI KELURAHAN WAY KANDIS KECAMATAN KEDATON KOTA BANDAR LAMPUNG “**

## **B. Rumusan Masalah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat di Kelurahan Way kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan terutama di bidang pendaftaran tanah. Hal ini guna memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang dibuktikan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah.

Keberhasilan dan kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat pada masa yang akan datang sangat ditentukan oleh keberhasilan dan kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat yang dilaksanakan pada saat ini.

Berdasarkan uraian di atas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung ?
2. Bagaimana tingkat keberhasilan yang dicapai dan kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung ?

### **C. Batasan Masalah**

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat berdasarkan pedoman kerja pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis.
2. Hasil dari pelaksanaan berupa sertifikat yang diterbitkan dilokasi pelaksanaan adjudikasi swadaya.

### **D. Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui pelaksanaan dan keberhasilan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung serta kendala-kendala yang dihadapi.

### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Untuk menambah pengetahuan dibidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah, sebagai bekal dalam melaksanakan tugas dikemudian hari.

2. Untuk memberikan masukan dan evaluasi guna meningkatkan keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pola adjudikasi swadaya masyarakat dimasa yang akan datang.
3. Untuk mengantisipasi secara lebih awal timbulnya masalah pertanahan dikemudian hari.

## BAB VI

### P E N U T U P

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan analisa data maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya Masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung, dinilai secara keseluruhan pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan pada pedoman kerja pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional. Walaupun masih diperlukan kebijakan-kebijakan lain oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam pelaksanaannya, hal ini dilakukan mengingat proyek tersebut baru pertama kali dilaksanakan di Propinsi Lampung.
2. Tingkat keberhasilan yang dicapai dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya Masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Kedaton kota Bandar Lampung dapat dinilai cukup baik, dilihat dari perbandingan antara realisasi 288 bidang tanah dengan target 500 bidang tanah yaitu 57,6 %.

3. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya Masyarakat di Kelurahan Way Kandis Kecamatan kedaton Kota Bandar Lampung hanya bersifat non teknis, yaitu :

- Pemilik tanah tidak ada di tempat
- Tingkat kemampuan masyarakat yang berbeda
- Adanya krisis keuangan
- Kurangnya motivasi petugas pelaksana
- Kurangnya sarana dan prasarana
- Kurangnya monitoring dari Kanwil BPN .

## **B. S a r a n**

Untuk kelancaran dan kesempurnaan Proyek Ajudikasi Swadaya di masa mendatang maka penulis menyampaikan saran-saran sebagai berikut :

1. Sebelum penentuan lokasi terlebih dahulu mengadakan survey terhadap subyek hak atas tanah, hal ini dilaksanakan untuk menghindari pemegang hak tidak ada dilokasi pada saat pengukuran.
2. Aparat pertanahan harus selalu melakukan penyuluhan dilokasi proyek maupun di desa/kelurahan lain di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

3. Memberikan informasi kepada masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung mengenai pelaksanaan Proyek Ajudikasi swadaya melalui media cetak maupun elektronik.
4. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Lampung dalam hal ini sebagai pengawas/monitoring harus turun ke lokasi Proyek Ajudikasi untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi di lapangan.
5. Membuat Peta Pendaftaran Tanah yang berisi bidang-bidang tanah yang telah diukur, untuk mengetahui jumlah bidang tanah yang telah terdaftar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1996, Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta : STPN
- , 1996, Pedoman Kerja Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Proyek Administarai Pertanahan, Jakarta : Badan Pertanahan Nasional.
- , 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- , 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN 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.
- Arikunto, Suharsimi. (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta : Rineka Cipta.
- Harsono, Budi. (1996), Hukum Agraria Nasional, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta : Djambatan.
- , (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Soni. (1997), Bukti Kepedulian Pemerintah. Buletin PAP No. 2/Thn III. Proyek Administrasi Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional.
- , (1997), Sertifikat Menjamin Kepastian Hukum, Buletin PAP No. 3/Thn III, Proyek Administrasi Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional.
- Kartosaputro (1986), Masalah Pertanahan Di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta
- Nazir, Moch (1998), Metode Penelitian, Jakarta : Ghalia Indonesia

- Nasir, Muchlis. (1997), Penyerahan Sertifikat Hasil Ajudikasi, Buletin PAP No.2/Thn III, Proyek Administrasi Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional.
- Priyono Ir, Tata Laksana Proyek, Edisi Kedua 1995
- Roedy. (1998), Ajudikasi Swadava Kabupaten Nganjuk (Biaya Berdasarkan Hasil Musyawarah), Buletin PAP No. 5/THN IV, Oktober 1998/1999, Badan Pertanahan Nasional.
- Sarah, Kurdinanto. (2000), Pelaksanaan Otonomi Daerah DiBidang Pertanahan, Seminar Nasional Pertanahan 2000.
- Santoso, Purnomo. (1997), Pelaksanaan Pengurusan Hak dan Pendaftaran Tanah Sistematis Dalam Upaya Penerapan Sistem Manajemen Pertanahan Yang Mendukung Rencana Tata Ruang Wilayah dan catur Tertib Pertanahan di Kotamadya Surabaya, Seminar Nasional Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan, Yogyakarta : STPN.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan. (1997), Metode Penelitian Survey, Yogyakarta : LP3ES.
- Walijatun, Joko. (1997), Administrasi Pemerintahan Desa, Seminar Nasional Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan, Yogyakarta, STPN.