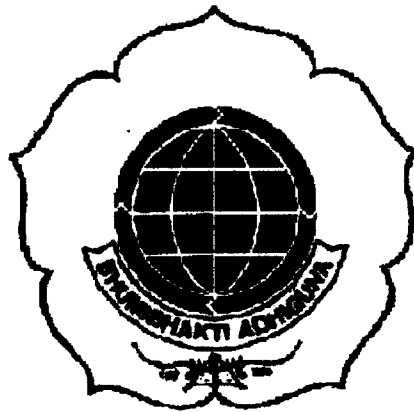


**PELAKSANAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI DESA BANYUREJO KECAMATAN TEMPEL
KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

DANANG EKO HARJONO
NIM. 03122034 / M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2007**

INTISARI

Menurut tinjauan historis, desa dapat dipandang sebagai tempat administrasi pertanahan itu berpangkal. Administrasi pertanahan desa sudah menuntut penanganan yang formal dan sistematis serta merupakan bagian terpadu dari sistem yang lebih besar, bahkan harus merupakan bagian Administrasi Pertanahan Nasional. Timbulnya masalah pertanahan diakibatkan oleh tidak tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode deskriptif, yaitu dari data yang telah tersedia dan berbagai sumber, baik hasil wawancara, kuesioner, pengamatan di lapangan, dokumen, kemudian diinterpretasikan untuk menarik kesimpulan yang rasional tentang administrasi pertanahan di Desa Banyurejo. Tujuan penelitian deskriptif adalah membuat deskripsi, gambaran atau tulisan secara sistematis faktual dan aktual mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki. Tujuan diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan administrasi pertanahan di Desa Banyurejo, untuk mengetahui peran Kepala Desa dan perangkatnya dalam pengelolaan pelayanan administrasi Pertanahan di Desa Banyurejo serta untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah di Desa Banyurejo.

Hasil penelitian menerangkan bahwa : Pelaksanaan administrasi pertanahan di Desa Banyurejo belum tertib, baik dari segi penyimpanan warkah-warkah, proses peralihan hak karena jual beli, tidak adanya petugas khusus yang menangani administrasi pertanahan, waktu pengurusan administrasi pertanahan belum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun kendalanya berasal dari internal dan eksternal, kendala internal meliputi sumber daya manusia di Kantor Desa, kurangnya fasilitas yang menunjang pelaksanaan administrasi pertanahan. Sedangkan kendala eksternal yaitu masih kurangnya kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya sertipikat dan minimnya penyuluhan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk masyarakat Desa Banyurejo. Upaya untuk mengatasi kendala tersebut antara lain bekerjasama dengan Dinas Pertanian Kabupaten Sleman dan Kelompok Tani yang ada di Desa Banyurejo untuk mengadakan sertipikat massal, membentuk seksi pertanahan dalam LPMD (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa) untuk membantu dan memberikan informasi dalam proyek sertipikat massal swadaya serta berusaha untuk melengkapi dan memperbaharui sarana dan prasarana pendukung pelaksana administrasi pertanahan baik berupa peralatan, buku-buku maupun sistemnya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Pertanyaan Penelitian	5
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	18
C. Anggapan Dasar	21
D. Batasan Operasional	21

BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian	24
B. Variabel Yang Digunakan.....	25
C. Populasi	25
D. Jenis Data dan Sumber Data.....	25
E. Teknik Pengumpulan data	26
F. Teknik Analisa Data	27

BAB IV GAMBARAN UMUM DESA BANYUREJO

A. Keadaan Wilayah Desa Banyurejo	28
B. Penggunaan Tanah Desa Banyurejo	29
C. Jumlah Penduduk Desa Banyurejo	31
D. Keadaan Pemerintah Desa Banyurejo	33

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Administrasi Pertanahan	38
B. Kendala-Kendala Dalam Administrasi Pertanahan	56
C. Upaya Dalam Mengatasi Pelaksanaan Administrasi Pertanahan	59

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	61
B. Saran-saran	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan kebutuhan hidup yang utama, baik sebagai tempat tinggal, mencari kehidupan maupun tempat bermasyarakat, sehingga setiap orang membutuhkan sebidang atau lebih bidang tanah yang dilindungi haknya secara hukum. Mengingat pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan, maka sudah seharusnya dikelola secara optimal, dalam arti diatur, dimanfaatkan, diadministrasikan dengan sebaik-baiknya. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 33 Ayat 3 UUD dan UUPA Pasal 1 bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dengan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Wewenang yang diberikan kepada negara diatur dalam pasal 2 ayat 3 UUPA. Arti negara menguasai dimaksudkan bahwa negara berwenang :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan Pemerintah ini ditangani Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Lembaga ini adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mempunyai tugas dan fungsi membantu Presiden menangani pengelolaan administrasi pertanahan di seluruh Indonesia. Hal ini sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pengelolaan administrasi pertanahan tersebut mulai dari tingkat desa sampai dengan pusat.

Pengelolaan administrasi pertanahan desa yang baik akan menunjang tercapainya tertib administrasi pertanahan yang merupakan salah satu tertib dalam Catur Tertib Pertanahan sebagaimana tertuang dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979. Tertib administrasi pertanahan dimaksud yaitu terselenggaranya sistem administrasi pertanahan yang lengkap dan rapi, warkah mudah ditemukan bila diperlukan dan aman, sehingga kemungkinan tumpang tindih kepentingan dapat dihindarkan.

Pembangunan adalah perubahan, dibidang pertanahan terjadi perubahan dalam penggunaan tanah. Perubahan penggunaan tanah menuntut pula perubahan penguasaan tanah. Semua perubahan

dalam penguasaan tanah harus pula diikuti dengan perubahan pengadministrasiannya Silalahi(1997: 2). Terkait dengan pembangunan, masalah tanah sering menjadi kendala, atau paling tidak sistem pelayanan bidang pertanahan dinilai kurang dapat mengimbangi laju pembangunan. Sering didengar keluhan surat-surat tanah yang diperlukan masyarakat untuk kepentingan pembangunan sangat lamban sehingga sering menimbulkan rasa tidak pasti.

Sering dijumpai di lingkungan masyarakat, bahwa peralihan hak atas tanah dibawah tangan, sewa dan gadai tanah pertanian yang tidak didaftarkan, pinjam uang dengan jaminan surat tanah, pinjam uang tanpa bunga tetapi mengambil hasil tanah sebelum lunas, dan bentuk-bentuk lain yang hanya berdasarkan atas kepercayaan tanpa melalui administrasi yang baik. Hal tersebut diatas sebenarnya sampai saat ini masih dilakukan dan tidak ada larangan, akan tetapi menurut peraturan yang berlaku tidak dibenarkan dan harus didasari dengan administrasi yang baik.

Salah satu upaya penyelesaian masalah pertanahan yang tepat adalah penertiban administrasi di desa, karena apapun yang dibangun pada akhirnya terletak di salah satu bagian desa atau kelurahan. Pokok permasalahan pertanahan pada umumnya berawal dari desa sehingga apabila sistem penyimpanan data atau arsip pertanahan di desa tidak terselenggara dengan baik, baik itu secara ingatan dari

kepala desa ataupun perangkat desa maupun yang tercatat maka akan menjadi masalah dikemudian hari. Kenyataan yang ada di Desa Banyurejo saat ini belum ada catatan yang tertata secara teratur dan baik/rapi mengenai status penguasaan dan kepemilikan tanah masyarakat dan tanah desa. Dengan demikian data tanah di Desa Banyurejo ini masih sulit ditemukan.

Pembukuan administrasi pertanahan desa dapat berbentuk data kesaksian, pernyataan, retribusi (pologoro, pulasi) dan inventarisasi. Dokumen itu dipakai sebagai bukti atau penguatan bukti penguasaan atau hak atas tanah.

Mengingat sampai saat ini pengelolaan dan pelaksanaan administrasi pertanahan pada tiap-tiap daerah masih bervariasi seperti adanya retribusi (pologoro, pulasi), adanya anggapan bahwa letter C dan SPPT dianggap sebagai alat bukti yang sah.

Desa Banyurejo dengan luas 476,13 ha terdiri atas tanah pekarangan 2941 bidang dan tanah sawah 2192 bidang menarik untuk menjadi daerah penelitian dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Sebagian daerah Banyurejo adalah bekas daerah bahaya banjir lahar dingin gunung merapi yang mengalir di Sungai Krasak. Hal tersebut menyebabkan Desa Banyurejo mendapat bantuan Proyek Inpres Desa Tertinggal.

2. Lokasi dekat dengan Peneliti sehingga memahami kondisi dan situasi lokasi penelitian serta biaya murah.

Sebagai suatu sumbangan pemikiran sejalan dengan semakin banyaknya masalah tanah di desa maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan membuat tulisan ilmiah di Desa Banyurejo dengan judul : "Pelaksanaan Administrasi Pertanahan di Desa Banyurejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman."

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan alasan serta uraian tersebut, secara ringkas permasalahan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana administrasi pertanahan di Desa Banyurejo ?
2. Apa kendala yang ditemui dalam pelaksanaan administrasi pertanahan di Desa Banyurejo ?

C. Batasan Masalah

Untuk mengarahkan dan memperjelas permasalahan yang akan diteliti maka dilakukan pembatasan pelaksanaan administrasi pertanahan Desa Banyurejo dari tahun 2004-2006 yang meliputi :

1. Prosedur pelayanan administrasi pertanahan, yang terdiri dari kegiatan: konversi, jual-beli, warisan, dan wakaf kepada masyarakat yang dilaksanakan oleh perangkat Desa Banyurejo.

2. Cara pengelolaan administrasi pertanahan desa, adalah pengarsipan, penyimpanan dan pemeliharaan arsip/warkah yang berhubungan dengan pertanahan.
3. Kendala-kendala yang ditemui kepala desa dan perangkat desa dalam pengelolaan administrasi pertanahan meliputi pengarsipan, penyimpanan, dan pemeliharaan data pertanahan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui administrasi pertanahan di Desa Banyurejo.
- b. Untuk mengetahui kendala yang ditemui dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Banyurejo.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah khasanah kajian mengenai administrasi pertanahan desa.
- b. Sebagai sumbangan pemikiran dalam meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat Desa Banyurejo.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa administrasi pertanahan yang ada di Desa Banyurejo belum tertib, baik dari segi penyimpanan warkah-warkah, petugas yang ditunjuk khusus untuk menangani administrasi pertanahan belum ada.
2. Masih ada peran kepala desa yang melebihi kewenangannya yang seharusnya bukan kewenangannya.
3. Dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah di Desa Banyurejo masih ada hambatan dari masyarakat karena belum dipahami arti pentingnya sertipikat tanah.
4. Cara pengarsipan administrasi pertanahan di Desa Banyurejo masih menggunakan cara yang sederhana, dimana data dicatatkan pada buku-buku register yang kondisinya sudah seharusnya diperbaharui.

B. Saran-saran

1. Perlu adanya sosialisasi tentang peraturan-peraturan pertanahan melalui penyuluhan-penyuluhan kepada warga masyarakat dan Perangkat Desa Banyurejo.
2. Perlu penyuluhan tentang masalah pensertipikatan tanah terutama dalam hal mengurus proses sertipikat hak atas tanah melalui pendaftaran pertama kali, sehingga masyarakat memahami tanda bukti hak atas tanah dan dapat mengurus proses sertipikat tanpa melalui calo.
3. Perlu adanya Perangkat Desa bertugas khusus dalam pengelolaan administrasi pertanahan di desa, disamping itu perlu diadakan peningkatan pengetahuan kearsipan dari petugas yang mengelolanya.
4. Perlu dibentuk Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan di Desa Banyurejo sehingga informasi pertanahan dapat cepat diserap masyarakat.
5. Melaksanakan sertipikat massal seperti PRONA maupun sertipikat massal secara swadaya yang disertai dengan kegiatan pelatihan dibidang pertanahan untuk meningkatkan kualitas Perangkat Desa Banyurejo.

DAFTAR PUSTAKA

- Murad Rusmadi, 1997, *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaannya Dalam Praktek*, Mandar Maju Bandung.
- Nazir, Moh, 1998, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Saparin, Sumber, 1986, *Tata Pemerintahan dan Administrasi Pemerintahan Desa*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Siagian Sondang P, 1992, *Kerangka Dasar Ilmu Administrasi*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi, 1996, *Metode Penelitian Survei*, Cetakan Keenam,, Jakarta : LP3ES.
- Silalahi, S.B, 1997, *Administrasi Pertanahan Desa / Kelurahan Masa Lalu, Masa Kini dan Masa Datang Sebagai Upaya Mewujudkan catur Tertib Pertanahan dan Pembangunan Berkelanjutan*, Sandi Edisi No.6 / XI, Yogyakarta.
- Walijatun, Joko, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Disampaikan sebagai makalah utama pada Seminar Nasional di Yogyakarta.
- Wiriadihardja, Moefie, 1987, *Pedoman Administrasi Umum*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Wursanto, I.G, 1991, *Kearsipan I*, Yogyakarta : Kanisius.
- Widjaja, A W, 1993, *Pemerintah Desa dan Administrasi Desa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Peraturan-Peraturan :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa.
6. Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 Tentang Catur Tertib Pertanahan.
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Pedoman Susunan Organisasi Dan Tata Kerja Pemerintah Desa.
9. Anonim, 2003, Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.