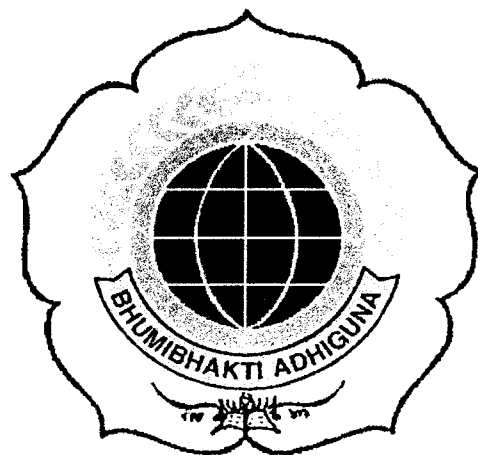


**PELAKSANAAN AJUDIKASI *LAND MANAGEMENT AND  
POLICY DEVELOPMENT PROGRAM* DI DESA WIJIREJO  
KECAMATAN PANDAK KABUPATEN BANTUL**

**SKRIPSI**



**DISUSUN OLEH**

**VARIDA ARIYANI HANDOYO**

**NIM 03122068**

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

## ABSTRAK

Penelitian ini mempunyai berbagai tujuan sebagai berikut. *Pertama*, untuk mengetahui alasan pemilik tanah tidak mendaftarkan bidang tanahnya pada pelaksanaan kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul. *Kedua*, untuk mengetahui pelaksanaan kegiatan LMPDP tersebut. *Ketiga*, untuk mengetahui berbagai kendala yang dihadapi oleh Tim Ajudikasi. *Keempat*, untuk mengetahui upaya penyelesaian dari berbagai kendala tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan model pendekatan penelitian kualitatif karena peneliti bermaksud untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Adapun data penelitian diperoleh melalui studi dokumentasi, wawancara, dan observasi.

Hasil penelitian ini, sesuai dengan tujuan penelitian, adalah sebagai berikut. *Pertama*, ada empat alasan masyarakat tidak mendaftarkan bidang tanahnya dalam kegiatan LMPDP, yaitu (1) ketidaktahuan terhadap kegiatan LMPDP, (2) pembagian bidang tanah belum disepakati oleh salah satu atau beberapa ahli waris, (3) ahli waris tidak berada di tempat (berada di luar daerah), dan (4) perselisihan tanda batas. *Kedua*, pelaksanaan kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul sudah sesuai dengan Standardisasi Pendaftaran Tanah Sistemik Ref. No. 06.0-STD-PT.03. meskipun hanya berhasil menyertipikatkan 69% dari seluruh bidang tanah di desa tersebut. *Ketiga*, terdapat berbagai kendala teknis dan nonteknis, meskipun tidak terlalu signifikan/berarti. *Keempat*, berbagai kendala teknis dan nonteknis tersebut dapat diselesaikan dengan baik sehingga sampai dengan akhir kegiatan LMPDP itu tidak ada lagi permasalahan yang belum terselesaikan, kecuali 31% bidang tanah yang tidak dapat disertipikatkan karena berbagai permasalahan yang memang tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu terbatas (hanya dalam waktu 3—4 bulan).

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1.4 Pengertian Operasional .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	8
2.1 Tinjauan Pustaka .....	8
2.1.1 Pendaftaran Tanah .....	8
2.1.2 Pendaftaran Tanah Sistematis melalui Program LMPDP .....	8
2.1.3 Teori yang Digunakan .....	14
2.1.4 Penelitian Terdahulu .....	16
2.2 Kerangka Pemikiran .....	17
BAB III METODE PENELITIAN .....	20
3.1 Jenis Metode dan Model Pendekatan Penelitian yang Digunakan ....	20
3.2 Lokasi Penelitian .....	20
3.3 Objek Penelitian .....	21
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	21

3.5 Teknik Pengumpulan Data . . . . .	22
3.6 Teknik Analisis Data . . . . .	23
3.7 Sistematika Penulisan . . . . .	24
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN . . . . .</b>	<b>25</b>
4.1 Keadaan Fisik Wilayah . . . . .	25
4.1.1 Kondisi Geografis . . . . .	25
4.1.2 Batas Wilayah Administrasi . . . . .	26
4.1.3 Penggunaan Tanah . . . . .	26
4.2 Pemilikan Tanah . . . . .	27
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN . . . . .</b>	<b>31</b>
5.1 Tanggapan Masyarakat Bukan Peserta LMPDP . . . . .	31
5.2 Pelaksanaan Kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo . . . . .	46
5.2.1 Persiapan Pelaksanaan Kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo . . . . .	46
5.2.2 Penyuluhan . . . . .	53
5.2.3 Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah . . . . .	53
5.2.4 Pengumpulan Data Subjek Hak . . . . .	54
5.2.5 Pengukuran Bidang Tanah . . . . .	55
5.2.6 Pengumuman . . . . .	56
5.2.7 Pembuatan dan Penerbitan Sertifikat . . . . .	56
5.2.8 Penyerahan Sertifikat . . . . .	57
5.2.9 Penyerahan Hasil Pekerjaan . . . . .	57
5.3 Kendala Pelaksanaan LMPDP . . . . .	59
5.4 Upaya Penyelesaian Kendala Pelaksanaan LMPDP . . . . .	62
<b>BAB VI PENUTUP . . . . .</b>	<b>64</b>

6.1 Kesimpulan .....	64
6.2 Saran .....	65
DAFTAR PUSTAKA .....	68
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....	69

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan vital manusia. Oleh karena itu, manusia senantiasa berupaya untuk dapat menguasai dan memiliki tanah. Ungkapan dalam budaya Jawa yang berkaitan dengan kepemilikan tanah adalah *sadumuk bathuk sanyari bumi, dilabuhi toh pati*. Artinya, orang Jawa akan marah dan mempertahankan tanahnya hingga mati (*ditohi pati*) walaupun hanya seluas *bathuk* (jidat) jika hak miliknya berupa tanah (bumi) diganggu orang. Hal itu berarti bahwa sikap batin tersebut begitu kuat sebagai manifestasi betapa kuatnya hubungan batin antara manusia dengan tanah (Rudianto, 2007:1). Dengan kata lain, tanah memiliki arti yang sangat vital bagi kehidupan manusia, baik ditinjau dari aspek sosial maupun ekonomi.

Kegiatan ekonomi di Indonesia yang makin berkembang, antara lain, berkaitan pula dengan tanah, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, dan pembebanan atas tanah yang dijadikan jaminan karena adanya pemberian kredit. Kenyataan menunjukkan bahwa dalam kegiatan ekonomi tersebut tanah dapat menjadi sumber utama persengketaan. Untuk itu, diperlukanlah sebuah ketentuan hukum (undang-undang) yang mengatur tentang jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria (pertanahan).

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Pasal 19 ayat (1) yang menyebutkan bahwa 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 itu diperlukan, antara lain, untuk berbagai kegiatan perekonomian, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, dan pembebanan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Menurut Harsono (1999:60), jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat memerlukan dua hal. *Pertama*, tersedianya perangkat hukum tertulis (UUPA) yang lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten. *Kedua*, terselenggaranya pendaftaran tanah yang efektif.

Berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang diberi wewenang mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan telah berusaha secara maksimal meskipun belum dapat mencapai sasaran secara optimal. Hal ini terbukti dari kegiatan pendaftaran tanah sejak tahun 1960 hanya mampu mendaftarkan sekitar 25 juta bidang tanah dari sekitar 85 juta bidang tanah di luar kawasan hutan. Dengan demikian, masih

terdapat sekitar 60 juta bidang tanah yang belum didaftarkan dan belum diketahui status hak atas tanahnya (*Workshop Manajemen Manual Proyek LMPDP, 2003:1*).

Kenyataan di atas menunjukkan bahwa prinsip-prinsip dasar yang terkandung dalam UUPA, terutama dalam hal pendaftaran tanah untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, belum sepenuhnya dapat terlaksana. Untuk itu, perlu dilaksanakan serangkaian program percepatan pendaftaran tanah, antara lain melalui Proyek Nasional Agraria (Prona), Proyek Daerah Agraria (Proda), dan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP). Pelaksanaan program percepatan pendaftaran tanah yang mulai dilaksanakan sejak tahun 1994 dengan kegiatan PAP Fase I (1994—2001) telah berhasil menerbitkan sertipikat hak atas tanah 1,5 juta bidang tanah yang tersebar di 42 kabupaten/kota (*Laporan Pelaksanaan Kegiatan LMPDP di Kabupaten Bantul Tahun, 2006:1*). Program ini juga diharapkan dapat menciptakan dampak positif yang signifikan dengan tumbuhnya kesadaran masyarakat pemilik tanah untuk segera memohon penerbitan sertipikat melalui pendaftaran tanah sistematis.

Kegiatan PAP pada tahun 2001 telah selesai, tetapi Pemerintah secara konsisten ingin melanjutkan program percepatan pendaftaran tanah tersebut. Oleh karena itu, sejak tahun 2004 Pemerintah meluncurkan program yang disebut *Land Management and Policy Development Program (LMPDP)*.



Pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP tersebut didasarkan 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. Program yang berbasis murah, cepat, dan sederhana tersebut diharapkan dapat mendukung program penataan manajemen pertanahan yang secara luas akan menyentuh seluruh sektor yang terkait dengan penataan kembali (reforma) keagrariaan. Keagrariaan perlu ditata kembali karena selain merupakan amanat TAP IX/MPR/2001, pada saat ini banyak terjadi permasalahan dalam pengelolaannya. Permasalahan tersebut kian kompleks dari waktu ke waktu, terutama menyangkut pelayanan kepada masyarakat. Untuk itu, reforma agraria diarahkan pada pelayanan dan keberpihakan lembaga pertanahan kepada masyarakat ekonomi lemah. LMPDP dengan spirit reforma agraria mempunyai tata cara yang lebih sederhana, biaya murah, dan prosedur tidak berbelit-belit sehingga dapat terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat.

Berkaitan dengan program LMPDP secara nasional, Kabupaten Bantul pada tahun 2005 telah melaksanakannya di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak. Dari sejumlah 5.000 bidang tanah yang menjadi target dalam kegiatan tersebut, telah dilaksanakan penyertipikatan sebanyak 4.451 atau 89% bidang tanah. Dalam kegiatan tersebut terdapat 549 atau 11 % bidang tanah yang belum didaftar (Laporan Pelaksanaan Kegiatan LMPDP di Kabupaten Bantul Tahun, 2006:13).

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa pelaksanaan program LMPDP di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul belum secara tuntas menyertipikatkan seluruh bidang tanah yang ditargetkan di desa tersebut. Kenyataan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara *das sollen* (harapan) dengan *das sein* (kenyataan).

Di samping adanya kesenjangan antara harapan dan kenyataan, hal-hal yang menarik untuk diteliti dari kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul adalah sebagai berikut. Pertama, kegiatan itu merupakan proyek besar (baik dalam hal anggaran maupun target yang hendak dicapai). Kedua, kegiatan LMPDP merupakan upaya Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN RI) untuk membangun kepercayaan masyarakat kepada institusi pertanahan, yang merupakan agenda 1 dari 11 agenda BPN RI Tahun 2004.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul "PELAKSANAAN AJUDIKASI *LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROGRAM* DI DESA WIJIREJO, KECAMATAN PANDAK, KABUPATEN BANTUL".

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, pertanyaan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut.

1. Apakah kendala-kendala dalam pelaksanaan LMPDP sehingga pemilik bidang tanah tidak mendaftarkan tanahnya dalam

pelaksanaan kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul?

2. Bagaimana pelaksanaan kegiatan LMPDP tersebut?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah di depan, penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk mengetahui:

1. kendala-kendala dalam pelaksanaan LMPDP sehingga pemilik bidang tanah tidak mendaftarkan tanahnya dalam pelaksanaan kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul;
2. pelaksanaan kegiatan LMPDP.

Sementara itu, penelitian ini diharapkan memiliki dua kegunaan sebagai berikut.

1. Secara akademis, penelitian ini akan dapat menambah dan mengembangkan wawasan di bidang pertanahan, khususnya pelaksanaan kegiatan LMPDP.
2. Secara praktis, penelitian ini akan dapat memberikan masukan yang bermanfaat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam melaksanakan kegiatan LMPDP pada masa mendatang di lokasi atau desa-desa yang akan terkena proyek kegiatan tersebut.

#### **1.4 Pengertian Operasional**

Berikut dipaparkan secara ringkas tentang pengertian operasional yang digunakan dalam skripsi ini.

- 1) Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 8).
- 2) LMPDP adalah program pembangunan dan kebijakan manajemen pertanahan yang meliputi kebijakan pertanahan, registrasi pertanahan, dan manajemen pertanahan (*Workshop* persiapan pelaksanaan LMPDP di Yogyakarta, 2003).

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **6.1 Kesimpulan**

Dari pembahasan di depan dapat dibuat beberapa kesimpulan sebagai berikut.

- 1) Pelaksanaan kegiatan LMPDP tahun 2005 di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul, berhasil menyertipikatkan sejumlah 4.451 dari target 5.000 bidang tanah atau 89 %. Dengan demikian, terdapat 549 bidang tanah dari 417 pemilik tanah yang tidak didaftarkan dalam kegiatan LMPDP tersebut.
- 2) Ketidakikutsertaan pemilik bidang tanah mendaftarkan bidang tanahnya dalam kegiatan LMPDP bukan disebabkan oleh biaya administrasi yang dikenakan atau karena ketidaktahuannya tentang arti penting dan manfaat memiliki sertipikat tanah, tetapi disebabkan oleh beberapa alasan berikut, yakni (1) bidang tanah tersebut masih menjadi sengketa dalam pembagian waris, (2) salah satu ahli waris bidang tanah tersebut berada di luar daerah, (3) pemilik bidang tanah tidak bertempat tinggal di desa tersebut sehingga tidak mengetahui adanya kegiatan LMPDP, dan (4) terjadi perselisihan tanda batas bidang tanah.
- 3) Meskipun hanya dapat menyertipikatkan 89 % bidang tanah yang ditargetkan, pelaksanaan kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul, telah berjalan dengan baik

sesuai dengan Standardisasi Pendaftaran Tanah Sistemik Ref. No. 06.0-STD-PT.03.

- 4) Terdapat beberapa kendala, baik yang bersifat teknis maupun nonteknis. Berbagai kendala tersebut dapat diselesaikan dengan baik sehingga sampai dengan akhir kegiatan LMPDP di Desa Wijirejo tidak ada lagi permasalahan yang masih belum terselesaikan. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Tim Ajudikasi, antara lain, adalah memberikan penyuluhan secara intensif, baik pada tahap ajudikasi dan pengukuran, tahap pengumuman data fisik dan data yuridis, serta tahap penyerahan sertipikat. Pada tahap terakhir ini penyuluhan lebih diintensifkan karena ditengarai ada sertipikat yang perlu direvisi.

## **6.2 Saran**

Berikut ini adalah saran-saran yang dapat dikemukakan berkaitan dengan penelitian tentang pelaksanaan ajudikasi *Land Management And Policy Development Program* di Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul.

- 1) Proyek pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP yang bertujuan membantu masyarakat berekonomi lemah sebaiknya dapat dilaksanakan secara terus-menerus dan berkesinambungan sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dengan demikian, akan dapat tercipta tertib administrasi, tertib hukum, dan kepastian hak atas tanah.

- 2) Karena penelitian di lapangan dilaksanakan hanya dalam waktu 1 (satu) bulan, sangat dimungkinkan terjadi pengambilan data yang kurang akurat. Selain itu, pembahasannya pun mungkin ada yang belum tuntas.
- 3) Masih terdapat peluang bagi orang lain untuk mengadakan penelitian lanjutan tentang pelaksanaan LMPDP secara lebih komprehensif dan mendalam.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2003. *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta: STPN.
- . 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, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsini. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosda.
- Panitia Ajudikasi Kabupaten Bantul. 2006. "Laporan Pelaksanaan Kegiatan LMPDP di Kabupaten Bantul Tahun, 2005". Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
- Priyadi, Agung. 2006. "Studi Pelaksanaan *Land Management and Policy Development Program* (LMPDP) di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul". Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Rudianto, Daliso. 2007. "Geger Kantor Pertanahan". Dalam *Kedaulatan Rakyat*, tanggal 23 Februari.
- Sugiyono. 1997. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.



## **DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
3. Peraturan Menteri Negara agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*.