

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK MELALUI
PROGRAM *LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT*
PROGRAM (LMPDP) DI KELURAHAN SUDIANG RAYA
KECAMATAN BIRINGKANAYA KOTA MAKASSAR
PROPINSI SULAWESI SELATAN**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

NUR WAHIDIN YASIN
NIM. 04132122

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2008**

INTISARI

Setiap manusia memerlukan tanah sebagai tempat mencari penghidupan, tempat tinggal dan tempat bermasyarakat. Bertolak dari hal tersebut, setiap manusia menginginkan dapat menguasai atau memiliki hak atas sebidang tanah bahkan selebihnya dengan jaminan kepastian hukum. Pentingnya jaminan kepastian hukum tersebut merupakan alasan diselenggarakannya kegiatan pendaftaran tanah sejak tahun 1961 yang menjadi tugas Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan pendaftaran tanah selama ini belum menunjukkan hasil yang memuaskan, sehingga mendorong Pemerintah melakukan peningkatan pensertipikatan tanah melalui *Proyek Administrasi Pertanahan (PAP)*, dan sebagai kelanjutannya di luncurkanlah Program *Land Management and Policy Development Project (LMPDP)* sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah dengan target pensertipikatan 3000 bidang tanah untuk setiap tim di luar Pulau Jawa. Dalam pelaksanaannya untuk tahun anggaran 2007 di wilayah Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar, target tersebut tidak terealisasi.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menggambarkan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan mengetahui kendala, serta upaya penyelesaian oleh tim III Ajudikasi di Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi dokumen. Jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Sedangkan analisis data dilakukan dengan memadukan data primer dan data sekunder tersebut untuk memperoleh hasil penelitian.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis oleh tim III Ajudikasi tetap mengacu kepada standarisasi Ref.No.06.0-STD-PT.03. Akan tetapi target pensertipikatan tanah tidak terealisasi yakni hanya mencapai 1.150 bidang dikarenakan adanya kendala keterlambatan waktu pelaksanaan kegiatan. Adapun kendala teknis pelaksanaan yang ditemui adalah masalah *absentee*, masalah/sengketa batas bidang tanah, dan belum lengkapnya berkas pendaftaran. Upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi kendala keterlambatan waktu pelaksanaan kegiatan yaitu dengan penambahan waktu kegiatan, masalah *absentee* dengan memberikan informasi kepada pemilik tanahnya maupun penggarapnya, sengketa batas bidang tanah dengan musyawarah secara kekeluargaan, sedangkan terhadap belum lengkapnya berkas pendaftaran, Satgas yuridis meneliti dan memberitahu kepada pemilik tanah untuk segera melengkapi berkas pendaftarannya bidang tanahnya sambil kegiatan LMPDP berjalan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTI SARI.....	xiii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II.TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	18
C. Anggapan Dasar.....	19
BAB III.METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian.....	21
C. Penetapan Informan.....	21
D. Jumlah Informan.....	22
E. Jenis Data dan Sumber Data.....	23

F. Teknik Pengumpulan Data.....	24
G. Teknik Analisis Data.....	24
BABIV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Kondisi Geografis Kecamatan Biringkanaya.....	27
B. Penggunaan Tanah.....	29
C. Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah Kelurahan Sudiang Raya.....	30
D. Kondisi Kependudukan.....	31
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Melalui Program LMPDP.....	34
B. Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi	65
C. Upaya Penyelesaian.....	71
BABVI. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia di muka bumi ini memerlukan tanah sebagai salah satu kebutuhan utamanya baik untuk mencari penghidupan, tempat tinggal maupun sebagai wadah untuk hidup bermasyarakat. Bertolak dari hal tersebut sangatlah wajar apabila setiap orang ingin memiliki sebidang tanah bahkan lebih dari satu bidang dengan jaminan kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan terhadap bidang tanah yang dimilikinya. Oleh karena itu, setiap bidang tanah yang dimiliki harus didaftarkan untuk memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Mengingat pentingnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah, maka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) pasal 19 mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24, dengan tujuan pensertipikatan

seluruh bidang tanah di wilayah Republik Indonesia dan memberikan kepastian hukum hak atas tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sedangkan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pendaftaran tanah sporadik dan pendaftaran tanah sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Sedangkan pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Sejak tahun 1961 penyelenggaraan pendaftaran tanah mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10 Tahun 1961). Namun dalam kenyataannya, kegiatan pendaftaran tanah selama lebih dari 35 tahun tersebut belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Seperti disebutkan dalam penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar, melalui pewarisan, pemisahan, dan pemberian hak-hak baru. Untuk itu, dalam rangka meningkatkan

jumlah pensertipikatan bidang tanah di Indonesia, pada tahun 1995 pemerintah melaksanakan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) atau *Land Administration Program (LAP)* fase I yang merupakan model atau *pilot Program* dalam upaya percepatan pensertipikatan tanah dengan memberikan kemudahan dan biaya yang ringan (Buletin PAP,1998:1).

Selanjutnya, pemerintah melalui BPN telah mencanangkan program lanjutan dari PAP, yaitu Proyek Pengembangan Kebijakan dan Manajemen Pertanahan atau *Land Management and Policy Development Program (LMPDP)* dengan lima komponen kegiatan. Salah satu komponen kegiatannya adalah melaksanakan program percepatan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis dengan target sebanyak 2,5 juta bidang tanah yang dimulai dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2009. Program tersebut dibiayai oleh Bank Dunia dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) sebagai dana pendamping (*Workshop LMPDP, 2003*).

Adapun tujuan program LMPDP adalah pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah serta meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pelayanan pendaftaran dan pemberian hak atas tanah. Sementara itu, sasaran program LMPDP adalah percepatan pendaftaran hak atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis dan pengembangan Sistem Informasi Pertanahan (SIP). Target pensertipikatan tanah untuk setiap Panitia dan Tim Ajudikasi di

Pulau Jawa sebanyak 5.000 bidang dan di luar Pulau Jawa sebanyak 3.000 bidang.

Salah satu Kecamatan di luar Pulau Jawa yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis dalam program LMPDP Tahun Anggaran 2007 adalah Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan. Penetapan ini berdasarkan usulan Kantor Pertanahan Kota Makassar yang dilaksanakan oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi.

Menurut laporan realisasi pensertipikatan tanah oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi Tahun 2007 di Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar tidak mencapai target yang direncanakan, yakni hanya berhasil mensertipikatkan 1.150 bidang tanah dari target 3.000 bidang tanah dikarenakan adanya kendala-kendala yang ditemui oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi.

Dengan mengacu pada uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui Program *Land Management and Policy Development Program* (LMPDP) di Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan.**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan tiga permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program LMPDP Tahun Anggaran 2007 di Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya ?
2. Apa kendala yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang ditemui oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program LMPDP Tahun Anggaran 2007 di Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya sehingga tidak mencapai target ?
3. Apa upaya penyelesaian untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program LMPDP Tahun Anggaran 2007 di Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program LMPDP Tahun Anggaran 2007 di Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program

LMPDP Tahun Anggaran 2007 di Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya.

3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program LMPDP Tahun Anggaran 2007 di Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Sebagai bahan informasi dan masukan bagi segenap pelaksana program LMPDP di waktu-waktu yang akan datang.
2. Untuk menambah pengetahuan pembaca, khususnya mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Program Diploma IV mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui program LMPDP.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program LMPDP di Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, untuk Tahun Anggaran 2007 sudah mengacu kepada Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP Ref.Nomor 06-0-STD-PT-2003. Akan tetapi dari segi kuantitas mengalami ketidak berhasilan karena hanya mensertipikatkan 1.150 bidang tanah atau hanya 38,34 % dari 3.000 bidang tanah yang ditargetkan.
2. Ketidak berhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis oleh Panitia dan Tim III Ajudikasi melalui program LMPDP dari segi kuantitas disebabkan oleh kendala-kendala sebagai berikut :
 - a. Keterlambatan waktu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis.
 - b. Kendala Teknis Pelaksanaan
 - 1) Pemilik tanah tidak berada di lokasi bidang tanah dan masalah absentee

- 2) Adanya masalah / sengketa batas bidang tanah.
 - 3) Pemilik tanah belum melengkapi persyaratan pendaftaran bidang tanahnya.
3. Upaya penyelesaian yang telah ditempuh adalah sebagai berikut :
- a. Terhadap keterlambatan waktu pelaksanaan yaitu :
dengan mengadakan penjadwalan ulang melalui penambahan waktu ke Tahun Anggaran berikutnya yaitu sampai dengan bulan Februari 2008.
 - b. Terhadap kendala teknis pelaksanaan :
 - 1) memberikan informasi tentang adanya kegiatan pendaftaran tanah sistematis kepada pemilik tanah melalui keluarga, penggarap tanah, atau orang yang mengetahui masalah penguasaan dan pemilikan tanah tersebut sejak awal pelaksanaan kegiatan bahkan sambil kegiatan berjalan.
 - 2) melalui jalur non pengadilan (musyawarah secara kekeluargaan)
 - 3) Satgas yuridis membuat catatan seperlunya pada berkas bidang tanah dan memberitahu kepada pemilik tanah untuk segera melengkapi berkas pendaftarannya bidang tanahnya sambil kegiatan LMPDP berjalan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan serta kesimpulan yang dihasilkan, peneliti menyarankan hal-hal berikut.

1. Pelaksanaan *workshop* program LMPDP untuk Tahun Anggaran selanjutnya hendaknya dimulai sebelum Tahun Anggaran berjalan.
2. Penanganan masalah pertanahan melalui peningkatan intensitas tentang penyelesaian masalah-masalah pertanahan dijadikan agenda utama, selain percepatan pendaftaran tanah.
3. Bagi para pelaksana LMPDP hendaknya memberikan pengetahuan kepada masyarakat mengenai ketentuan untuk tanah-tanah absentee di mana jika pemilik tanah tidak berdomisili dalam lokasi kecamatan di mana tanah tersebut berada selama lebih dari 1 tahun, maka tanah tersebut harus dialihkan kepada pihak lain, agar memudahkan dalam pendaftaran hak atas tanahnya.
4. Pembuatan Berita Acara berkaitan dengan masalah ketidaksepakatan batas bidang tanah yang satu dengan yang lain.
5. Pembuatan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Sulawesi Selatan berkaitan dengan adanya kebijakan penambahan waktu penyelesaian pekerjaan di luar Tahun Anggaran yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta Karya, Jakarta, 1997.
- _____, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1998.
- Harsono, Boedi, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi 2003, Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2004
- _____, Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2003.
- _____, Model Kendali Mutu Pada Pelaksanaan pendaftaran Tanah Sistematis, Jakarta, 2006
- _____, Pendidikan dan Latihan Ajudikasi Badan Pertanahan Nasional, BPN-STPN, Yogyakarta, 1998.
- Moleong, Lexy J, Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi 2007, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2007.
- Nugroho, Aristiono, Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi Dan Thesis, Empowerment Of Society Institute, Yogyakarta, 2006
- Wasito, Hermawan, Pengantar Metodologi Penelitian, Buku Panduan Mahasiswa, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993.
- _____, Bulletin PAP, No.3 Tahun III, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 1998.
- _____, Manajemen Manual LMPDP, Kerjasama Badan Pertanahan Nasional dengan Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik UGM, 2003.
- _____, Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis, Bagian Proyek Administrasi Pertanahan, 2003.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

UNDANG-UNDANG

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960.

PERATURAN PEMERINTAH

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah* , PP Nomor 24 Tahun 1997.

PERATURAN MENTERI

Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997.