

**PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
DESA NGESTIHARJO KECAMATAN KASIHAN KABUPATEN BANTUL
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun oleh:

JULIANA JOLANDA SALHUTERU
NIM. 9871393

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2002

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
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalahan	5
C. Pembatasan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	8
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	15
C. Anggapan Dasar	19
D. Batasan Operasional	19
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	21
B. Daerah Penelitian	21
C. Variabel Yang Diteliti	22

E. Jenis Data	23
1. Data Primer	23
2. Data Sekunder	23
F. Teknik Pengumpulan Data	23
G. Teknik Analisa Data	25

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Keadaan Wilayah Desa Ngestiharjo	26
B. Penggunaan Tanah Desa Ngestiharjo	26
C. Keadaan Penduduk Desa Ngestiharjo	27
1. Jumlah Penduduk Tiap Dusun	
2. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan	28
D. Keadaan Pemerintah Desa Ngestiharjo	29

BAB V HASIL-HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil – Hasil Penelitian	34
1. Prosedur dan Cara Pengarsipan Administrasi Pertanahan	34
a. Prosedur administrasi Pertanahan	34
b. Ketersediaan catatan/data tentang tanah	38
c. Sistem penyimpanan dan pemeliharaan data pertanahan	41
2. Kendala-Kendala Dalam Pengelolaan Administrasi Pertanahan	41
a. Tenaga Pengelola Administrasi Pertanahan	41
b. Fasilitas penunjang pengelolaan administrasi pertanahan	44
B. Pembahasan	45
1. Prosedur dan Cara Pengarsipan Administrasi Pertanahan ..	45
a. Prosedur administrasi Pertanahan	45
b. Ketersediaan catatan/data tentang tanah	51

2. Kendala-Kendala Dalam Pengelolaan	
Administrasi Pertanahan	56
a. Tenaga pengelola Administrasi Pertanahan	56
b. Kesadaran dan Pengetahuan Masyarakat	57
c. Fasilitas Penunjang Pengelolaan	
administrasi Pertanahan	59

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	62
B. Saran-saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Modal dasar pembangunan yang sangat strategis adalah tanah, karena tanah dibutuhkan bagi pembangunan di segala bidang. Kebutuhan akan tanah sebagai obyek yang vital bagi masyarakat dalam pembangunan yang menyangkut berbagai aspek yaitu aspek hukum, sosial, budaya, ekonomi, politik, hankam dan lain-lain, sering menimbulkan berbagai persoalan. Kompleksnya urusan pertanahan ini menyangkut prinsip hidup manusia, masyarakat dan negara. Oleh karenanya pemerintah diberi kewenangan oleh negara untuk dapat mengatur peruntukan dan pemilikannya sehingga tanah dapat dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dengan dasar inilah pemerintah memerlukan suatu kebijaksanaan tertentu tentang pendaftaran tanah yang tertuang dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19.

Kebijaksanaan ini dijabarkan pula dalam Peraturan Pemerintah. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 3 disebutkan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

Bagi organisasi yang modern adanya administrasi yang baik di segala bidang sangat diperlukan termasuk administrasi pertanahan. Demikian pula negara Indonesia, dengan administrasi yang baik maka negara dapat membuat perencanaan yang tepat dalam melaksanakan pembangunan nasional.

Untuk pelaksanaan administrasi pertanahan yang baik perlu didukung oleh beberapa faktor antara lain :

- a. sistem pelayanan yang mudah, cepat, dan murah
- b. data pertanahan/bidang tanah yang lengkap dan valid
- c. penyimpanan dan pengarsipan data yang teratur sehingga mudah ditemukan dan dipantau.

Disadari masalah di bidang pertanahan dewasa ini semakin kompleks. 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 di kemudian hari.

Menurut Sumber Saparin (1986:26) administrasi dalam arti sempit adalah :

Kegiatan pencatatan, penyimpanan, pengiriman dan reproduksi daripada surat-surat, data-data, informasi, dokumen dalam suatu kantor/unit kerja atau instansi berdasarkan sistem dan cara kerja tertentu. Untuk sekarang istilah yang benar mengenai kegiatan tersebut adalah ketatausahaan.

Sejalan dengan pendapat Sumber Saparin diatas, A.W.Widjaja (1993:26) mengemukakan bahwa administrai desa adalah segenap proses penyelenggaraan kegiatan tulis-menulis, surat-menyurat, beserta penyimpanannya, pengurusan naskah-naskah dan segala pencatatannya yang dilaksanakan oleh aparat atau perangkat desa dalam rangka mencapai tujuan.

Berbagai bentuk sederhana dari administrasi pertanahan khususnya di Pulau Jawa, misal untuk alas hak yaitu petok, girik, kekitir, pipil, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), PBB dari Kantor Pajak Bumi dan Bangunan dan sebagainya. Surat-surat yang berkaitan dengan tanah dikeluarkan oleh desa dan dikuatkan oleh camat masih dipercaya masyarakat sebagai alas hak yang kuat serta digunakan sebagai alat bukti penguasaan dan pemilikan hak atas tanah.

Sebagai suatu sumbangan pemikiran sejalan dengan semakin banyaknya masalah tentang tanah di desa, penyusun tertarik untuk melaksanakan penelitian agar dapat memberikan informasi tentang pertanahan khususnya desa-desa di Daerah Istimewa Yogyakarta. Administrasi pertanahan di DIY memiliki ciri spesifik, karena sebelum berlakunya UUPA, sistem administrasi pertanahan yang ada di Yogyakarta diatur dengan Peraturan Daerah No. 3 tahun 1950 tentang Pemerintahan DIY io Peraturan

pelaksanaan dari peraturan tersebut dikeluarkan Peraturan Daerah No. 11 tahun 1954 tentang Peralihan Hak Milik Perseorangan Turun-Temurun Atas Tanah, Peraturan daerah No. 10 tahun 1954 tentang Pelaksanaan Putusan Desa Mengenai Peralihan hak Andarbe dari Kelurahan dan Hak Anganggo turun-temurun atas Tanah dan perubahan jenis tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Berbagai peraturan ini memunculkan sistem pengadministrasian yang dikenal dengan nama Letter A, Letter B, Letter C, Model D dan Model E

Timbul pertanyaan apakah desa sebagai tempat pengelolaan administrasi pertanahan yang paling awal sudah memiliki administrasi pertanahan yang baik dan sesuai dengan perkembangan?.

Desa di jaman otonomi berdaasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang merupakan produk reformasi adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat setempat yang diakui dalam sistem pemerintahan nasional dan berada di daerah kabupaten.

Desa Ngestiharjo sebagai salah satu bagian dari daerah Kabupaten Bantul, merupakan daerah yang sebagian besar penggunaan tanahnya untuk permukiman. Status tanah yang paling luas adalah tanah milik yang diperoleh baik melalui waris, jual beli, hibah dan sebagainya. Kondisi ini tentu berpengaruh terhadap aktivitas kerja pemerintah desa khususnya dalam hal pelayanan yang berhubungan dengan pertanahan, dimana apabila terjadi

pelayanan pemerintah desa yang biasanya mengeluarkan surat keterangan dan surat pernyataan yang berkaitan dengan tanah.

Pengelolaan administrasi pertanahan desa yang baik akan menunjang tercapainya tertib administrasi pertanahan yang diamanatkan dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan, khususnya tertib administrasi pertanahan yaitu terselenggaranya sistem administrasi pertanahan yang lengkap dan rapi, warkah mudah ditemukan bila perlu, aman, dan mudah dipantau, sehingga kemungkinan tumpang tindih kepentingan dapat dihindari.

Kenyataan yang ada di Desa Ngestiharjo saat ini, pada umumnya belum memperlihatkan keadaan tersebut. Belum ada catatan yang tertata secara teratur dan baik/rapi mengenai status penguasaan dan kepemilikan tanah masyarakat, tanah kas desa, tanah desa lainnya maupun tanah negara. Dengan demikian data tentang pertanahan di Desa Ngestiharjo masih sulit ditemukan.

Bertitik tolak dari uraian di atas penyusun mencoba mengkaji dan mempelajari sistem administrasi pertanahan yang ada di Desa Ngestiharjo. Penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“Pengelolaan Administrasi Pertanahan di Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”

B. Perumusan Masalah

Administrasi pertanahan yang dilaksanakan di desa merupakan bagian

dan pencatatan yang dilaksanakan tidak memenuhi seluruh kebutuhan dan kriteria yang ditetapkan Badan Pertanahan Nasional. Padahal apabila pelaksanaan administrasi pertanahan desa menjadi bagian dari administrasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, akan dapat mengurangi permasalahan yang ada disamping memudahkan pengawasan terhadap bidang pertanahan.

Kenyataan yang ada di Desa Ngestiharjo saat ini, pada umumnya belum memperlihatkan keadaan tertib administrasi pertanahan. Pihak desa belum sepenuhnya menguasai atau memahami hal-hal yang berhubungan dengan pertanahan.

Apa yang menjadi kendala bagi perangkat desa sebagai pengelola administrasi pertanahan desa harus dapat diidentifikasi mengingat hal ini penting sebagai acuan untuk mengupayakan pembenahan dan perbaikan bila diperlukan.

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

1. Bagaimana prosedur kerja pelayanan dibidang pertanahan dan cara pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo ?
2. Apa saja kendala yang ditemui dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo ?

C. Pembatasan Masalah

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis membatasi permasalahan pada :

1. Pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo yaitu:
 - a. Prosedur pelayanan administrasi pertanahan kepada masyarakat yang dilaksanakan oleh kepala desa dan perangkatnya.
 - b. Cara pengelolaan administrasi pertanahan desa, adalah pengarsipan, penyimpanan dan pemeliharaan arsip/warkah yang berhubungan dengan pertanahan.
2. 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

Tujuan penelitian adalah suatu pernyataan atau statement tentang apa yang ingin kita capai atau yang ingin kita tentukan. Sehubungan dengan permasalahan yang sudah dirumuskan sebagaimana tersebut di atas, tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui prosedur kerja pelayanan dibidang pertanahan dan cara pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo.
- b. Untuk mengetahui apa saja kendala yang ditemui dalam pengelolaan

2. Kegunaan Penelitian

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

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bagian hasil-hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan beberapa hal antara lain :

1. Pengelolaan administrasi pertanahan yang ada di Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul belum dapat dilaksanakan dengan baik karena adanya kelemahan dalam tanggung jawab dan prosedur pengadministrasiannya dimana pelaksanaan pertanggungjawaban dari segi yuridis ditangani oleh sekretaris desa dan segi fisik oleh kepala urusan pemerintahan tidak terlaksana, semua penanganan pelayanan pertanahan dilaksanakan oleh kepala urusan pemerintahan. Di Desa Ngestiharjo juga ditemukan proses jual beli yang diperjanjikan dihadapan dan disaksikan oleh kepala dusun yang sudah tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Disamping itu masyarakat dikenakan kewajiban membayar pologoro kepada desa, dimana hal ini cukup memberatkan masyarakat.
2. Cara pengarsipan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo masih menggunakan cara yang sederhana dimana data dicatatkan pada buku-buku register yang kondisinya sudah seharusnya diperbarui karena kurang terawat dan sudah mulai usang. Disamping itu fasilitas penyimpanannya kurang memadai karena terbatas dan kurang terjamin keamanannya

berbagai bentuk arsip pertanahan. Dapat disimpulkan bahwa anggapan dasar yang dibuat penyusun terbukti bahwa prosedur kerja pelayanan di bidang pertanahan dan cara pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul belum baik.

3. Secara umum kendala dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo berasal dari masyarakat maupun pihak desa. Kurangnya kesadaran dan pengetahuan pertanahan masyarakat sering menjadi kendala dalam pelayanan pengurusan permohonan hak atas tanah dimana masyarakat tidak segera melengkapi persyaratan yang diperlukan. Pihak desa juga mengalami kendala keterbatasan tenaga dan fasilitas penunjang sehingga pengelolaan administrasi pertanahan yang teratur di desa belum sepenuhnya dapat diwujudkan.

B. Saran-saran

Berkaitan dengan pembahasan dan kesimpulan di atas, untuk meningkatkan pengelolaan administrasi pertanahan maka penyusun pada kesempatan ini mengemukakan saran sebagai berikut :

1. Untuk menertibkan pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo perlu dilaksanakan pembagian tugas dan wewenang dalam pengelolaan administrasi pertanahan serta pengadministrasiannya menggunakan sistem beberapa buku register menurut jenis hak, status, perbuatan hukum atas tanah serta register untuk catatan lain yang

perbuatan hukumnya dengan menggunakan tempat pengarsipan berupa lemari yang disusun berdasarkan urutan tersebut diatas. Dengan demikian data pertanahan mudah dipantau dan ditemukan apabila diperlukan untuk perubahan ataupun keperluan lainnya.

2. Dalam mengatasi berbagai kendala yang dihadapi dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Desa Ngestiharjo maka peranan kepala desa dan perangkatnya kiranya dapat lebih ditingkatkan, khususnya dalam hal menumbuhkan kesadaran dan pengetahuan pertanahan masyarakat desa melalui penyuluhan dan pembinaan tentang pertanahan yang dapat dilakukan melalui rapat desa atau pertemuan masyarakat lainnya dan juga meningkatkan kualitas perangkat desa yang bertugas mengelola administrasi pertanahan dengan cara mengikutsertakan dalam pelatihan yang berkaitan dengan pertanahan. Disamping itu pihak desa dapat lebih meningkatkan pengelolaan administrasi pertanahan desa dengan memperhatikan fasilitas penunjang dalam hal ini sarana penyimpanan arsip pertanahan.
3. Mengingat masalah tanah sangat penting maka sebaiknya dalam struktur organisasi pemerintahan desa tersedia seksi atau urusan yang khusus menangani pengelolaan administrasi pertanahan desa dan bila perlu dilengkapi ruang arsip yang dikhususkan untuk arsip-arsip pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1972), *Himpunan Peraturan-Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Hak Atas Tanah*, Pemerintah Daerah Sleman Yogyakarta.
- (1999), *Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*, Biro Hukum dan Humas BPN.
- (1988), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.
- (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- (1990), *Rencana Pembangunan Lima Tahun V BPN*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- (1999), *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah*, BP. Panca Usaha, Jakarta.
- Harsono Boedi, (2000), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan keempat belas, Djambatan, Jakarta.
- Saparin Sumber, (1986), *Tata Pemerintahan dan Administrasi Pemerintahan, Desa*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- 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.
- Singarimbun Masri dan Sofian Efendi, (1983), *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Soeharto Bohar, (1989), *Penyiapan Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah*, Tarsito, Bandung.
- Tim Lapera, (2000), *Otonomi Versi Negara*, Lapera Pustaka Utama, Yogyakarta.
- Walijatun Djoko, (1997), *Administrasi Pertanahan* disampaikan dalam Seminar Nasional. Yogyakarta.