

**STUDI PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KECAMATAN BATANG KABUPATEN DATI II BATANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

GENTUR ADI PRAPONCO

NIM : 9540799

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

1999

Diterima dan disetujui untuk dipertahankan,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Pembimbing III,



SOEDIRO, SH

IR. SUMADI



MARJANA, Aptn

14/10/99

SKRIPSI

STUDI PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KECAMATAN BATANG KABUPATEN DATI II BATANG

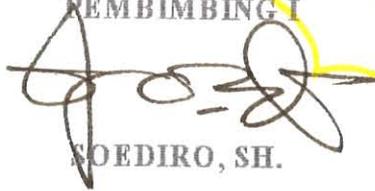
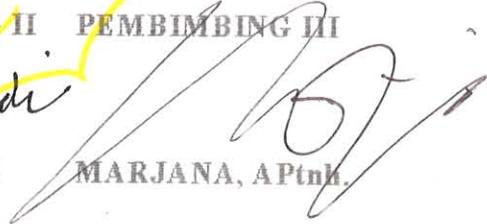
Disusun oleh :

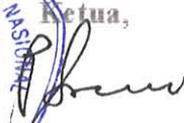
GENTUR ADI PRAPONCO
NIM. 9540799

Telah Dipertahankan Di hadapan Kelompok Penguji
Pada Tanggal 17 Nopember 1999 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

		
KETUA	SEKRETARIS	ANGGOTA
DRS. SOEWADI MULYOWIYONO, SU.	IR. SUMADI	DRS. PRAMUDJI

		
REMBIMBING I	PEMBIMBING II	PEMBIMBING III
SOEDIRO, SH.	IR. SUMADI	MARJANA, APtnh.

Yogyakarta, 03 DEC 1999
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
Ketua,

RAILIS SURYO SUWARNO, MS.
NIP. 010 033 597

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadirat ALLAH SWT yang telah melimpahkan curahan kasih serta membuka dan menerangkan pikiran penyusun sehingga dapat menyelesaikan sebuah tulisan yang berjudul "STUDI PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KECAMATAN BATANG KABUPATEN DATI II BATANG".

Skripsi ini disusun untuk memenuhi sebagian tugas dan persyaratan Akademik dalam rangka penyelesaian pendidikan Program Diploma IV Pertanahan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak baik yang berupa dorongan, semangat, gagasan ataupun bantuan pikiran. Untuk itu penyusun menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Ir. S.B. Silalahi, MS, Selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
2. Bapak Soediro, SH, Selaku Dosen Pembimbing I.
3. Bapak Ir. Sumadi, Selaku Dosen Pembimbing II.
4. Bapak Marjana, APtnh, Selaku Dosen Pembimbing III.
5. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.
6. Bapak Suwarto, SH, Selaku Camat Batang, yang telah mengizinkan Penyusun mengadakan Penelitian di Kantor Kecamatan Batang, Kabupaten Batang.
7. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Skripsi ini.

Penyusun menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari harapan, karena itu kritik dan saran demi sempurnanya skripsi ini sangat penyusun harapkan.

Dengan segala kerendahan hati, penyusun mempunyai harapan semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penyusun dan kepada siapa saja yang membaca.

Yogyakarta,

1999

P e n y u s u n

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan untuk :

1. Bapak dan ibu tercinta yang telah memberikan bekal dalam menjalani kehidupan.
2. Kakak-kakakku dan adikku tersayang.
3. Seorang putri sederhana yang tersenyum di sudut sana.
4. Almamaterku

HALAMAN MOTTO

" Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati dan dari bumi itu pula kamu akan dibangkitkan ".

" Bekerjalah untuk duniamu seakan-akan kau akan hidup terus dan Beramallah untuk akhiratmu seakan - akan kau akan mati besok ".

INTI SARI

Penelitian ini mengambil pokok bahasan Studi Pengelolaan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang, Kabupaten Dati II Batang. Adapun permasalahan dari pada penelitian ini adalah karena pengelolaan administrasi pertanahan yang dilaksanakan di Kantor Kecamatan Batang, belum sepenuhnya sesuai dengan Peraturan yang berlaku, sehingga penyusun ingin mengetahui atau ingin melihat bagaimana pengelolaan administrasi pertanahan di Kecamatan Batang, apa kendala yang dihadapi dan bagaimana upaya camat dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang.

Dalam penelitian menggunakan teknik survey data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari responden dengan cara wawancara langsung sedang data sekunder diperoleh dari Kantor Kecamatan Batang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif yaitu suatu prosedur pemecaan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan / melukiskan keadaan subyek / obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta - fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan dan data yang diperoleh bahwa pengelolaan administrasi pertanahan yang dilakukan di Kantor Kecamatan Batang belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, masih ditemui adanya para pihak yang tidak menghadap langsung PPAT pada saat pembuatan akta, pembukuan / pengarsipan warkah yang belum dilaksanakan dengan tertib. Kendala yang dihadapi dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Kantor Camat Batang adalah terkait dengan bidang pengelolaan, ketatausahaan, organisasi, sumber daya manusia dan informasi pertanahan yang kurang mendukung, sedangkan upaya camat dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang adalah berupa upaya yang bersifat intern dan ekstern.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	5
C. Pembatasan Masalah	7
D. Rumusan Masalah	8
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Telaah Pustaka	10
B. Kerangka Pemikiran	16
C. Anggapan Dasar	20
D. Batasan Operasional	20
BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian Yang digunakan	22
B. Lokasi Penelitian	22
C. Populasi dan Sampel	23
D. Jenis dan Sumber Data	23
E. Teknik Pengumpulan Data	25
F. Teknik Analisis Data	26

BAB IV : GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Wilayah	27
1. Letak Geografis dan Administrasi	27
2. Luas Wilayah Administrasi	28
3. Penggunaan Tanah	30
4. Jenis Tanah	31
B. Keadaan Penduduk	31
1. Jumlah Penduduk	31
2. Kepadatan Penduduk	32
3. Komposisi Penduduk Menurut Umur	32
4. Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencarian	33
5. Komposisi Penduduk menurut Tingkat Pendidikan	34

BAB V : HASIL-HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	35
1. Pengelolaan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang	35
a. Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang.....	35
b. Pembukuan/Pengarsipan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang.....	44
2. Kendala dalam Pengelolaan Administrasi Pertanahan di Kantor Kecamatan Batang	45
3. Upaya Camat Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang	47

B. Pembahasan	49
1. Pengelolaan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang	49
a. Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang.....	49
b. Pembukuan/Pengarsipan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang.....	53
2. Kendala dalam Pengelolaan Administrasi Pertanahan di Kantor Kecamatan Batang	54
3. Upaya Camat Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kecamatan Batang	57

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	59
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT PENULIS

DAFTAR TABEL

- TABEL 1 : Luas Wilayah masing - masing Desa dan Kelurahan di Kecamatan Batang.
- TABEL 2 : Data Pemerintahan Kecamatan Batang.
- TABEL 3 : Jarak Pusat Pemerintahan Kecamatan Batang.
- TABEL 4 : Luas Penggunaan Tanah di Kecamatan Batang.
- TABEL 5 : Komposisi Penduduk menurut Umur di Kecamatan Batang.
- TABEL 6 : Komposisi Penduduk menurut Mata Pencaharian di Kecamatan Batang.
- TABEL 7 : Komposisi Penduduk menurut Pendidikan di Kecamatan Batang.
- TABEL 8 : Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT Camat Kecamatan Batang Tahun 1996 / 1997.
- TABEL 9 : Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT Camat Kecamatan Batang Tahun 1997 / 1998.
- TABEL 10 : Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT Camat Kecamatan Batang Tahun 1998 / 1999.
- TABEL 11 : Jumlah akta tanah per Desa Agustus 1996 s/d Juli 1999.

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peta Administrasi Kecamatan Batang.
2. Peta Penggunaan Tanah Kecamatan Batang.
3. Peta Distribusi Penyebaran Akta Tanah tahun 1996 s/d tahun 1999.
4. Pedoman Wawancara untuk Camat Batang.
5. Pedoman Wawancara untuk Petugas.
6. Surat keterangan dari Camat Batang.

BAB I

P E N D A H U L U A N

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa yang jumlahnya terbatas dan disediakan untuk manusia beserta makhluk ciptaan Tuhan lainnya sebagai tempat kehidupan dan sumber kehidupan. Dalam perjalanan hidupnya manusia berkembang biak sehingga jumlahnya semakin banyak dan tuntutan kehidupannya juga semakin meningkat sedangkan permukaan bumi tempat mereka hidup tidak bertambah.

Dari kondisi ini muncul banyak permasalahan sekitar pemanfaatan dan pemilikan hak atas tanah yang semakin rumit. Dimana motif dan latar belakang dari munculnya kasus-kasus pertanahan adalah :

1. kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau.
2. harga tanah yang meningkat cepat.
3. kondisi masyarakat yang makin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya.
4. iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan pemerintah.
5. masih adanya oknum aparat pemerintah yang belum menyadari dan belum dapat menangkap aspirasi rakyat.
6. adanya pihak - pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan material yang tidak wajar atau menggunakannya untuk kepentingan lain. (Soni Harsono, 1991:93)

Sebagaimana disebutkan diatas bahwa salah satu penyebab timbulnya kasus pertanahan adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau, yang disebabkan karena sistem administrasi pertanahan yang tidak seragam dan tidak tertib.

Untuk itu pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan perlu dilakukan sedemikian rupa sehingga akan menuju kondisi kearah tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 2 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 disebutkan bahwa administrasi pertanahan di Indonesia meliputi bidang pengaturan penguasaan dan penata gunaan tanah, bidang hak-hak atas tanah serta bidang pengukuran dan pendaftaran tanah .

Kegiatan pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan meliputi beberapa hal seperti yang diungkapkan oleh Joko Walijatun (1997;3) dalam rangka Seminar Nasional Studi Kebijaksanaan Tata Ruang dan Pertanahan yang diadakan di Yogyakarta adalah sebagai berikut :

1. Penyempurnaan sistem dan peningkatan pelayanan keagrariaan / pertanahan untuk kepentingan masyarakat, instansi pemerintah dan pembangunan.
2. Peningkatan manajemen informasi pertanahan untuk peningkatan pelayanan keagrariaan / pertanahan.
3. Peningkatan pelaksanaan inventarisasi permasalahan untuk penetapan kebijaksanaan keagrariaan / pertanahan.
4. Penyempurnaan kelengkapan peraturan perundang-undangan agraria / pertanahan.

5. Pembinaan dan pengembangan aparatur, penyempurnaan tata cara kerja serta pengadaan prasarana dan sarana perlengkapan.
6. Pembinaan dan pengembangan aparatur serta peningkatan kegiatan pendidikan dan latihan guna mewujudkan sumber daya manusia yang berkualitas.
7. Penyempurnaan kelembagaan, tata cara kerja serta peningkatan kegiatan penelitian dan pengembangan guna mendukung pelaksanaan tugas keagrariaan / pertanahan.
8. Peningkatan kegiatan penyuluhan dan bimbingan keagrariaan / pertanahan.

Suatu tertib administrasi pertanahan dan peningkatan pelayanan pertanahan hendaknya di mulai dari tertib administrasi pertanahan ditingkat desa, tingkat kecamatan, tingkat kabupaten, tingkat propinsi dan tertib administrasi pertanahan di tingkat pusat. Dalam penelitian ini penyusun hanya akan memfokuskan pada administrasi pertanahan ditingkat kecamatan.

Apabila administrasi pertanahan yang ditunjang dengan penyuluhan yang baik, maka jika timbul suatu masalah dibidang pertanahan akan mudah diselesaikan atau dapat dicegah.

Oleh karena itu administrasi pertanahan yang tertib sangat diperlukan di tingkat kecamatan mengingat salah satu fungsi camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan fungsi kecamatan sebagai tempat pengelolaan administarsi pertanahan di tingkat kecamatan.

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan / pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yakni UU No.5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, maka peranan pejabat pembuat akta tanah sangat penting dimana setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta PPAT.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Dengan demikian maka PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat - syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Dati II Batang sebagai pengelola bidang Pertanahan ditingkat II diharapkan juga terus memberikan penyuluhan dan pembinaan dalam bidang administrasi pertanahan ditingkat kecamatan dalam wilayah kerjanya, salah satunya adalah kecamatan Batang yang dalam hal ini dijadikan obyek penelitian sebagai skripsi.

Dari uraian tersebut diatas dan melihat kenyataan dilapangan, maka menjadi tugas aparat pertanahan untuk memberikan penyuluhan tentang penanganan administrasi pertanahan yang baik . Hal tersebut pula yang menarik

bagi penyusun untuk mengadakan penelitian sebagai skripsi dengan judul :**STUDI PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KECAMATAN BATANG KABUPATEN DATI II BATANG.**

B. Permasalahan

Tanah sebagai salah satu sumber kehidupan sebagian besar rakyat Indonesia yang didalam penguasaan, pemilikan dan penggunaannya harus dapat memberikan kesejahteraan dan ketentraman bagi seluruh rakyat. Untuk mencapai sasaran tersebut maka pengelolaan bidang pertanahan harus mengacu pada tercapainya suatu kondisi yang menuju kearah catur tertib pertanahan, salah satunya adalah tertib administrasi pertanahan yang dikemukakan oleh Joko Walijatun mengenai kriteria dari tertib administrasi pertanahan :

Tertib administrasi pertanahan yaitu terselenggaranya sistem administrasi pertanahan yang lengkap dan rapi, semua bidang tanah diatur dan didaftar, warkah-warkah mudah ditemukan bila diperlukan, aman dan mudah dipantau sehingga kemungkinan tumpang tindih dapat dihindari. (Joko Walijatun, 1997 ; 5)

Kurang tertibnya administrasi pertanahan hal ini terlihat didalam masyarakat masih dijumpai adanya peralihan hak atas tanah dibawah tangan, sewa dan gadai tanah pertanian yang tidak didaftarkan dan bentuk-bentuk lain yang hanya didasarkan atas kepercayaan tanpa melalui administrasi yang baik . Hal-hal tersebut yang kelak akan muncul menjadi permasalahan pertanahan.

Oleh karena itu pengelolaan administrasi pertanahan perlu dilakukan sehingga dapat mengakomodasikan dan mengkoordinasikan semua kepentingan akan tanah secara serasi, selaras, seimbang dan lestari.

Untuk dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai Keputusan Presiden No.26 Tahun 1988 yang mempunyai tugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang pokok agraria maupun perundang - undangan lain yang meliputi penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain - lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.

BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Batang sebagai pengelola bidang pertanahan ditingkat II diharapkan terus mengadakan pembinaan dan penyuluhan administrasi pertanahan ditingkat kecamatan. Upaya mengenai koordinasi penyelenggaraan administrasi pertanahan ditingkat kecamatan sangat diperlukan mengingat salah satu fungsi camat sebagai PPAT.

Seperti penelitian yang akan penyusun lakukan yaitu di Kecamatan Batang Kabupaten II Batang, dimana Kecamatan Batang Terletak di pusat kota Batang yang padat penduduknya dan padat pembangunannya sehingga dimungkinkan kegiatan peralihan hak atas tanahnya juga cukup tinggi.

Dengan tingginya kegiatan peralihan Hak Atas Tanah maka dalam proses pengadministrasiannya pun juga cukup banyak sehingga kemungkinan - kemungkinan untuk terjadi kesalahan itu besar, maka dengan demikian diperlukanlah aparat atau sumber daya manusia yang handal untuk mengelola kegiatan tersebut sesuai dengan peraturan - peraturan yang berlaku dan juga didukung dengan adanya suatu sistem yang baik.

Dalam pasal 37 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu urusan dan pengadministrasiannya serta pemeliharannya yang tertib ditingkat kecamatan sangat diharapkan untuk menentukan tertib administrasi pertanahan ditingkat Kabupaten.

C. Pembatasan Masalah

Mengingat administrasi pertanahan meliputi banyak hal seperti pencatatan dan penyebaran informasi tentang kepemilikan tanah, nilai dan penggunaan tanah serta sumber-sumber daya yang berkaitan dengan tanah, maka dalam penelitian ini hanya akan dibatasi pada administrasi ke PPAT an yang meliputi pada :

1. pengelolaan administrasi ke PPAT an di Kecamatan Batang ;
2. kendala dalam melaksanakan pengelolaan administrasi pertanahan dan Penyelesaian masalah pertanahan di tingkat kecamatan Batang ;
3. upaya camat dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kecamatan Batang ;
4. dalam penelitian ini data yang akan diambil dalam kurun waktu 3 tahun yaitu dari bulan Agustus 1996 sampai dengan bulan Juli 1999.

D. Rumusan Masalah

Masalah administrasi mempunyai peranan yang sangat penting dalam mencegah timbulnya masalah / sengketa pertanahan dimasa mendatang, maka perlu diadakan upaya penertiban administrasi pertanahan ditingkat kecamatan selaku PPAT. Berdasarkan uraian diatas maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pengelolaan administrasi pertanahan di Kantor Kecamatan Batang Kabupaten Batang.
2. Kendala apa yang dihadapi dalam pengelolaan administrasi pertanahan di kantor Kecamatan Batang.
3. Upaya apa yang dilakukan camat selaku PPAT dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kecamatan Batang.

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

- a) untuk mengetahui kegiatan administrasi pertanahan yang dilaksanakan di kantor Kecamatan Batang.
- b) untuk mengetahui kendala - kendala yang dihadapi dalam pengelolaan administrasi pertanahan di kantor kecamatan Batang.
- c) untuk mengetahui upaya yang ditempuh oleh camat selaku PPAT dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kecamatan Batang.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

- a) dapat memberikan sumbangan pemikiran bagaimana pelaksanaan sasaran pembangunan bidang pertanahan di daerah pada umumnya dan di daerah penelitian pada khususnya guna perumusan kebijaksanaan yang lebih mengena pada masyarakat.
- b) dapat digunakan sebagai salah satu sumber referensi bagi yang berminat terhadap permasalahan yang sama untuk melakukan studi yang lebih mendalam.
- c) khususnya bagi penyusun, untuk melatih dalam menulis secara sistematis dan ilmiah, mencocokkan teori yang didapat di bangku kuliah seraf menerapkannya dalam praktek.