

**DINAMIKA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
MELALUI JUAL BELI  
(STUDI KASUS DI KECAMATAN JEKAN RAYA,  
KOTA PALANGKA RAYA)**

**SRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

**TRI MAYASARI**  
**NIM : 09182440**

**BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2013**

## INTISARI

Kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, menyebabkan ketidakseimbangan antara permintaan tanah dengan persediaan tanah yang ada. Kegiatan pembangunan memerlukan tanah sebagai medianya dilaksanakan tidak hanya oleh pemerintah melalui pengadaan tanah, tetapi juga dilaksanakan masyarakat melalui peralihan hak, khususnya jual beli. Adanya dinamika peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dipengaruhi karena tuntutan perkembangan wilayah. Perkembangan wilayah akan meningkatkan tuntutan kebutuhan masyarakat akan tanah. Fenomena inilah yang terjadi di Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya. Tujuan penelitian ini adalah untuk pembuatan model grafik serta menyajikannya dalam bentuk peta sebaran peralihan hak milik atas tanah untuk periode yang telah ditetapkan yang kemudian dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di lokasi penelitian.

Penelitian ini merupakan penelitian studi kasus (*case study*) dengan pendekatan kuantitatif. Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini adalah Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan periode penelitian I (2007-2008), periode II (2010-2011) dan periode III (2011-2012). Yang menjadi obyek pengamatan dalam penelitian ini adalah jumlah peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya. Unit analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah wilayah Rukun Warga (RW). Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan dengan analisis pola keruangan dengan data *time series*, teknik analisis *overlay* peta, dan analisis regresi linier berganda.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dinamika peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Jekan Raya mengalami peningkatan setiap periodenya. Untuk besarnya peningkatan jumlah peralihan dari periode I ke periode II sebanyak 394 atau 44 % dan untuk periode II ke periode III sebanyak 473 atau 37 %. Sehingga bila dirata-ratakan peningkatannya sebesar 40 % per periodenya. Untuk lokasi peralihannya, menyebar tidak merata di seluruh wilayah Kecamatan Jekan Raya mengarah ke pinggiran. Faktor yang berpengaruh secara signifikan pada jumlah peralihan hak milik melalui jual beli pada periode I adalah faktor aksesibilitas yaitu jarak ke sungai dan jarak ke rawa, sedangkan pada periode II tidak ada satupun faktor yang berpengaruh secara signifikan, pada periode III faktor yang berpengaruh adalah ekonomi tanah yaitu nilai tanah. Sehingga bila dikaitkan hasil ketiga analisis regresi tersebut dapat ditentukan pola terjadinya peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Jekan Raya yaitu mengarah menjauhi sungai dan rawa ke daerah yang memiliki nilai tanah yang rendah yaitu di daerah pinggiran.

**Kata kunci : Dinamika, Peralihan Jual beli, Hak Milik**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian .....	6
2. Kegunaan Penelitian .....	6
D. Pembatasan Masalah .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN ..	8
A. Kerangka Teoritis.....	8
1. Hak Milik Atas Tanah .....	8
2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	10
3. Struktur Keruangan Kota.....	14
4. Faktor Terjadinya Peralihan hak Milik Atas Tanah .....	15
B. Kerangka Pemikiran.....	18
C. Hipotesis.....	20
D. DefinisiOperasional.....	20

BAB III METODE PENELITIAN.....	22
A. Format Penelitian .....	22
B. Lokasi Penelitian .....	22
C. Obyek Penelitian .....	23
D. Populasi .....	23
E. Jenis dan Sumber Data .....	24
1. Data Primer .....	24
2. Data Sekunder .....	24
F. Teknik Pengumpulan Data .....	25
1. Metode Wawancara .....	25
2. Metode Dokumentasi .....	26
G. Variabel Penelitian .....	26
1. Variabel Terikat .....	26
2. Variabel Bebas .....	26
H. Teknik Analisis Data .....	27
1. Analisis Pola Keruangan dengan data <i>time series</i> .....	27
2. Teknik Overlay Peta .....	27
3. Analisis Regresi Linier Berganda.....	28
I. Tahapan Penelitian .....	29
1. Tahapan Persiapan.....	29
2. Tahapan Pelaksanaan .....	29
3. Tahapan Penyelesaian .....	30
 BAB IV GAMBARAN UMUM KECAMATAN JEKAN RAYA.....	 31
A. Fisik-Geografis dan Administrasi Kewilayahan .....	31
1. Luas dan Batas Kecamatan Jekan Raya .....	31
2. Kondisi Topografi .....	33
3. Prasarana/ Infrastruktur .....	33
4. Penggunaan Tanah .....	39
B. Kependudukan.....	43
1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk.....	43

2. Mata Pencaharian Penduduk .....	46
C. Latar Belakang Penyebab Peralihan Hak Milik Atas Tanah	47
1. Isu Sebagai Ibu Kota NKRI.....	47
2. Ekonomi .....	49
BAB V SEBARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELELUI JUAL BELI DI KECAMATAN JEKAN RAYA.	51
A. Analisis Distribusi Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli	51
B. Analisis Sebaran Peralihan pada Masing-Masing Unit Analisis dalam Tiga Periode Waktu.....	55
BAB VI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN JEKAN RAYA.....	64
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
A. Kesimpulan .....	73
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	75
LAMPIRAN	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, maupun tumbuh-tumbuhan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi makhluk hidup terutama manusia, maka pemanfaatannya perlu diatur oleh negara. Dalam Undang- Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 menyatakan bahwa "Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Bagi masyarakat Indonesia tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat. Jumlah tanah yang tetap sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia yang tinggi, membuat tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah. Hal tersebut jika tidak mendapatkan solusi dapat memicu timbulnya berbagai

macam permasalahan mengenai tanah, termasuk dalam proses pembangunan yang saat ini terus dilakukan.

Pelaksanaan pembangunan tentu saja membawa konsekuensi dan dampak terhadap kehidupan masyarakat, baik secara ekonomi, politik, sosial, maupun budaya. Sebagai contoh dampak pembangunan terhadap ekonomi dapat kita rasakan dengan meningkatnya nilai dan harga tanah suatu wilayah setelah dilakukan pembangunan. Dari peningkatan harga tersebut akan seiring naiknya permintaan masyarakat akan tanah, sehingga hukum ekonomi berjalan di wilayah tersebut, yaitu di mana ada permintaan di situ ada penawaran. Sehingga dapat dipahami bahwa fungsi tanah saat ini tidak hanya dipandang sebagai penopang kehidupan masyarakat tetapi telah bergeser menjadi barang komoditi strategis yang bisa diperjualbelikan (Soni Harsono, 1994). Dengan demikian pada akhirnya fungsi tanah akan terus mengalami perkembangan seiring dinamika pembangunan yang ada.

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai medianya dilaksanakan tidak hanya oleh pemerintah melalui pembebasan tanah, tetapi juga dilaksanakan masyarakat melalui peralihan hak, khususnya melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Untuk hak atas tanah yang banyak dilakukan peralihan biasanya tanah dengan status Hak Milik, akan tetapi tidak menutup kemungkinan untuk hak atas tanah yang lain misalnya Hak Guna Bangunan. Sifat hak milik yang tidak dibatasi jangka

waktu serta dapat diwariskan memiliki daya tarik bagi masyarakat untuk memiliki. Berdasarkan pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak milik atas tanah yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tentang peralihan hak milik atas tanah tersebut diatur dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanahnya.

Adanya dinamika peralihan hak atas tanah dipengaruhi karena tuntutan perkembangan wilayah. Perkembangan suatu wilayah akan meningkatkan tuntutan kebutuhan masyarakat akan tanah. Fenomena tersebut



juga terjadi di Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah. Karena letaknya yang strategis dan dilalui jalan transportasi antar kabupaten, bahkan antar propinsi menyebabkan Kecamatan Jekan Raya berkembang dengan pesat yang ditandai dengan banyaknya pembangunan khususnya untuk perumahan, perhotelan, dan perdagangan.

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kota Palangka Raya tahun 1999-2009 Kecamatan Jekan Raya termasuk dalam wilayah pengembangan kawasan kota, dimana sebelumnya perkembangan kota hanya terkonsentrasi di sebelah selatan sungai Kahayan yaitu Kecamatan Pahandut yang merupakan pusat Kota Palangka Raya. Karena sedang mengalami perkembangan wilayah tentu saja kebutuhan masyarakat akan tanah di wilayah ini meningkat. Realitas ini adalah konsekuensi logis bagi daerah yang perkembangan wilayahnya relatif cepat (Sutaryono, 2007: 66). Berdasarkan data awal yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, jumlah kegiatan peralihan dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Pada tahun 2011 jumlah peralihan hak sebanyak 5.896 permohonan/tahun kemudian pada tahun 2012 meningkat jumlahnya menjadi 6.836 permohonan/tahun.

## **B. Perumusan Masalah**

Dinamika peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang terjadi di Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dipengaruhi oleh tingginya permintaan masyarakat akan tanah sebagai media dalam melakukan kegiatan pembangunan, khususnya untuk perumahan dan pemukiman. Jumlah penduduk Kecamatan Jekan Raya berdasarkan data Kota Palangka Raya Dalam Angka Tahun 2011 menempati urutan paling banyak dibanding kecamatan lain yaitu sebanyak 114.559 jiwa. Hal ini tentu saja berakibat pada peningkatan kebutuhan akan tanah. Peningkatan kebutuhan tanah tersebut membawa konsekuensi terjadinya persaingan/keinginan untuk memiliki tanah. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana dinamika peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya?

## **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a. pembuatan model grafik serta menyajikannya dalam bentuk peta sebaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya untuk periode yang telah ditetapkan;
- b. mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di lokasi penelitian.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian diharapkan memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya juga kepada Pemerintah Daerah setempat dalam hal memahami terjadinya dinamika peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, terkait dengan faktor yang mempengaruhi, serta pengaruh terhadap pembangunan wilayah, sehingga kegunaan penelitian ini untuk :

- a. Memberikan informasi kepada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya terkait fenomena peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang terjadi dalam kurun waktu penelitian yang dapat digunakan untuk mengetahui pola-pola yang terbentuk dari peralihan hak milik melalui jual beli serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

- b. Memberikan informasi kepada Pemerintah Daerah Kota Palangka Raya yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penentuan arah pengembangan serta rencana pembangunan wilayah di masa yang akan datang.

#### **D. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu penelitian dan luasnya permasalahan yang ada membuat penulis perlu membuat pembatasan masalah penelitian. Pembatasan masalah tersebut antara lain:

1. Fokus penelitian hanya terhadap dinamika peralihan hak serta faktor-faktor yang mempengaruhi dinamikanya, bukan pada proses peralihan haknya.
2. Data peralihan yang diambil adalah data pendaftaran peralihan Hak Milik Atas Tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2012, yang dibagi menjadi 3 periode waktu yaitu periode I (tahun 2007-2008), periode II (2009-2010), periode III (2011-2012)
3. Peralihan hak milik atas tanah yang melalui jual beli hanya untuk tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan, sehingga untuk peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan tidak diteliti.

## **BAB VII**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Dinamika peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Jekan Raya mengalami peningkatan setiap periodenya. Untuk besarnya peningkatan jumlah peralihan dari periode I ke periode II sebanyak 394 atau 44 % dan untuk periode II ke periode III sebanyak 473 atau 37 %. Sehingga bila dirata-ratakan peningkatannya sebesar 40 % per periodenya. Untuk lokasi peralihannya, menyebar tidak merata di seluruh wilayah Kecamatan Jekan Raya mengarah ke pinggiran.
2. Faktor yang berpengaruh secara signifikan pada jumlah peralihan hak milik melalui jual beli pada periode I adalah faktor aksesibilitas yaitu jarak ke sungai dan jarak ke rawa, sedangkan pada periode II tidak ada satupun faktor yang berpengaruh secara signifikan, pada periode III faktor yang berpengaruh adalah ekonomi tanah yaitu nilai tanah

#### **B. SARAN**

1. Dalam menganalisis dinamika peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada suatu wilayah sangat penting untuk memperhatikan terlebih dahulu perkembangan wilayahnya
2. Berdasarkan hasil analisis regresi pada penelitian ini faktor yang berpengaruh terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli

yang dapat diterangkan rata-rata sebesar 46% dari total faktor yang berpengaruh. Sehingga perlu analisis lebih lanjut mengenai faktor-faktor lain yang juga turut berpengaruh terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

## DAFTAR PUSTAKA

- Algifari.(1997). *Analisis Regresi Teori, kasus dan solusi Edisi I*.BPFE-Yogyakarta.Yogyakarta
- Badan Pusat Statistik. (2009). *Kecamatan Jekan Raya Dalam Angka 2009*.BPS Kota Palangka Raya.Palangka raya
- Badan Pusat Statistik. (2010). *Kecamatan Jekan Raya Dalam Angka 2010*.BPS Kota Palangka Raya.Palangka raya
- Badan Pusat Statistik. (2011). *Kecamatan Jekan Raya Dalam Angka 2011*.BPS Kota Palangka Raya.Palangka raya
- Badan Pusat Statistik. (2012). *Kecamatan Jekan Raya Dalam Angka 2012*.BPS Kota Palangka Raya.Palangka raya
- Harsono, Sony. (2004). *Tanah Sebagai Komoditi Strategis Dalam Menghadapi Pembangunan Jangka Panjang II*.Pidato Milad (Dies) XIII Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. 2 April 1994.
- [Http://organisasi.org/teori hierarki kebutuhan maslow abraham maslow ilmu ekonomi](http://organisasi.org/teori_hierarki_kebutuhan_maslow_abraham_maslow_ilmu_ekonomi).Diakses Tanggal 17 Desember 2012
- [Http://www.scribd.com/dok/5598752/20/Uji-t-Pengujian-Dengan-Koefisien-Regresi-Parsial](http://www.scribd.com/dok/5598752/20/Uji-t-Pengujian-Dengan-Koefisien-Regresi-Parsial). Diakses Tanggal 4 januari 2013.
- Kerlinger, Fred N. (2000). *Asas-asas Penelitian Behavioral Edisi Ketiga*.Gadjah Mada University Press.Yogyakarta.
- Nazir, Mohammad. (2005). *Metode Penelitian Cetakan Keenam*.Ghalia Indonesia.Bogor
- Nugroho, Aristiono. (2011). *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*.STPN. Yogyakarta
- Santoso, Urip. (2011). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Cetakan kedua*.Kencana.Jakarta.
- Santoso, Purbahayu Budi, dkk. (2005). *Analisis Statistik dengan Microsof Excel dan SPSS*.ANDI. Yogyakarta

- Sutedi, Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta
- Sugiyono (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Alfabeta. Bandung.
- Sutaryono, ( 2007 ). *Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah*. Penerbit TuguJogjaGrafika.Yogyakarta.
- Uyanto, Stanislaus S. (2006). *Pedoman Data dengan SPSS*. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Wahid, Muchtar. (2008). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*.Republika. Jakarta
- Wredati, Ria Indri. (2008). *Kajian Nilai Tanah Di Daerah Sub Urban Studi Kasus Di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul*. Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan.Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. (2005). *Struktur Tata Ruang Kota Cetakan Kelima*.Pustaka Pelajar.Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_ (2008). *Manajemen Kota Perspektif Spasial Cetakan Kedua*. Pustaka Pelajar.Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_ (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar.Yogyakarta.