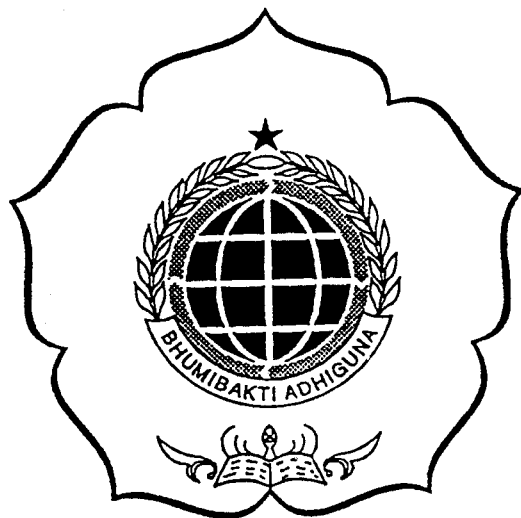


**PENGARUH PERKEMBANGAN FISIK KOTA TERHADAP  
PENINGKATAN JUMLAH SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
DI KOTA BOGOR PROVINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Disusun oleh :

**NANDANG ISNANDAR**

**NIM : 9651063**

## INTISARI

Perkembangan fisik kota mengakibatkan peningkatan kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Keterbatasan tersedianya tanah dan tekanan penduduk di daerah kota akan mengakibatkan masyarakat kota mencari tanah yang bisa didapatkan di daerah pinggiran kota. Hal ini secara berangsur-angsur dapat merubah penggunaan tanah di daerah pinggiran kota dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Peningkatan kebutuhan akan tanah menjadikan nilai ekonomi tanah semakin tinggi sehingga diperlukan jaminan kepastian hukum untuk melindungi tanahnya dari gangguan pihak lain. Berdasarkan hal tersebut penyusun mengadakan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh perkembangan fisik kota terhadap peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah di Kota Bogor.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian eksplanasi (*explanatory research*) yaitu untuk mengetahui hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya. Jenis data yang diambil adalah data sekunder dengan teknik pengumpulan data studi dokumentasi.

Hasil perhitungan nilai koefisien korelasi ( $r$ ) antara variabel perkembangan fisik kota ( $X$ ) dan variabel peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah ( $Y$ ) sebesar 0,105. Nilai koefisien korelasi ( $r$ ) diantara nol dan satu menunjukkan bahwa variabel perkembangan fisik kota ( $X$ ) dan variabel peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah ( $Y$ ) mempunyai hubungan yang searah atau positif dan nilai koefisien korelasi ( $r$ ) yang mendekati nol menunjukkan bahwa perkembangan fisik kota kecil pengaruhnya terhadap peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah.

Peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah tiap desa/kelurahan di Kota Bogor sangat bervariasi sehingga perlu ditingkatkan penyuluhan kepada masyarakat di desa/kelurahan yang sedikit peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanahnya. Disamping itu untuk membantu kelancaran kegiatan pendaftaran tanah diperlukan administrasi pertanahan yang baik di tiap desa/kelurahan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Pembatasan Masalah .....	3
D. Tujuan Penelitian .....	3
E. Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN...	5
A. Tinjauan Pustaka .....	5
1. Pengertian Kota .....	5
2. Perkembangan Fisik Kota .....	5
3. Pendaftaran Tanah .....	9
4. Hak Atas Tanah .....	11
5. Sertipikat Hak Atas Tanah .....	14
B. Kerangka Pemikiran .....	15
C. Hipotesis .....	17
D. Batasan Operasional .....	18
BAB III    METODE PENELITIAN .....	19
A. Metode Penelitian .....	19
B. Lokasi Penelitian .....	19
C. Jenis dan Sumber Data .....	19
D. Teknik Pengumpulan Data .....	20
E. Teknik Analisis Data .....	20
BAB IV    GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....	23
A. Keadaan Wilayah .....	23
1. Geografi .....	23
2. Administratif .....	24

2. Persebaran Penduduk .....	25
C. Fasilitas-Fasilitas Perkotaan .....	26
1. Perhubungan Darat .....	26
2. Pendidikan .....	28
3. Kesehatan .....	29
4. Industri dan Perdagangan .....	29
5. Peribadatan .....	30
6. Pos dan Telekomunikasi .....	31
7. Hotel dan Rumah Makan .....	31
8. Hiburan dan Pariwisata .....	32
D. Penggunaan Tanah .....	32
E. Penguasaan Tanah .....	33
BAB V PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA .....	35
A. Penyajian Data .....	35
1. Perkembangan Fisik Kota .....	35
2. Peningkatan Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah .....	36
B. Analisis Data .....	37
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....	42
A. Kesimpulan .....	42
B. Saran .....	42

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kota selalu dipandang sebagai pusat pendidikan, pusat kegiatan ekonomi, pusat pemerintahan. Dengan segala fasilitas yang dimiliki, kota berfungsi sebagai pusat kegiatan manusia yang selalu mengalami perkembangan, baik kualitas maupun kuantitasnya.

Peningkatan jumlah penduduk kota sebagai akibat tingginya tingkat pertumbuhan penduduk, baik yang berasal dari warga kota maupun dari kaum pendatang ternyata membawa berbagai implikasi. Salah satu implikasinya adalah meningkatnya kebutuhan akan tanah baik sebagai tempat hunian maupun tempat usaha. Pertumbuhan kota yang semakin hari semakin besar, sementara luas areal tanah tetap menyebabkan tingginya kebutuhan akan tanah dan memicu terjadinya perbuatan kriminal dengan obyek tanah seperti penyerobotan tanah, pembebasan tanah secara liar, penggusuran tanah. Ketidaksebandingan antara kebutuhan penduduk atas tanah dengan kemampuan untuk menyediakan tanah menjadikan harga tanah mudah membumbung tinggi (M. Khoidin, 1996:2).

Didalam pasal 16 ayat 1 UUPA ditentukan macam-macam hak atas

didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanahnya serta melindungi pihak ketiga yang berhubungan atau berkepentingan dengan tanah tersebut apabila terjadi sengketa.

Meskipun pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif akan tetapi dengan adanya asas spesialitas dan asas publisitas maka sistem pendaftaran tersebut cukup dapat menjamin kepastian hukum. Untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara dipengadilan (Boedi Harsono, 1997:431).

Perkembangan fisik kota menyebabkan tingginya kebutuhan akan tanah dan jaminan kepastian hukum atas tanah. Mengingat pentingnya hal tersebut

## **Pengaruh Perkembangan Fisik Kota Terhadap Peningkatan Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah di Kota Bogor Provinsi Jawa Barat**

### **B. Perumusan Masalah**

Perkembangan fisik kota menyebabkan tingginya kebutuhan akan tanah, karena setiap manusia memerlukan tanah sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat melakukan segala kegiatannya. Peningkatan kebutuhan akan tanah menjadikan nilai ekonomi tanah semakin tinggi sehingga diperlukan jaminan kepastian hukum untuk melindungi tanah dari gangguan pihak lain. Berdasarkan uraian diatas maka dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

Bagaimana pengaruh perkembangan fisik kota terhadap peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah di Kota Bogor ?

### **C. Pembatasan Masalah**

Penyusun membatasi permasalahan yang akan diteliti yaitu pengaruh perkembangan fisik kota terhadap peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah di Kota Bogor dari April 1996 sampai dengan Maret 1999.

### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui pengaruh perkembangan fisik kota terhadap peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah di Kota Bogor.

## **E. Kegunaan Penelitian**

1. Untuk melatih penyusun agar dapat membuat tulisan secara sistematis.
2. Diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dalam merumuskan kebijakan pertanahan khususnya dalam mangantisipasi permasalahan pertanahan yang timbul akibat perkembangan fisik kota.
3. Diharapkan dapat memberikan bahan masukan dan informasi bagi Kantor Pertanahan Kota Bogor dalam menetapkan suatu kebijaksanaan dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat.



## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kota Bogor dapat disimpulkan bahwa :

Perkembangan fisik kota yang dalam hal ini ditinjau dari perkembangan luas penggunaan tanah non pertanian kecil pengaruhnya terhadap peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah di Kota Bogor. Hal ini dibuktikan dengan hasil perhitungan uji statistik regresi linear. Hasil perhitungan nilai koefisien korelasi ( $r$ ) antara variabel perkembangan fisik kota ( $X$ ) dan variabel peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah ( $Y$ ) sebesar 0,105. Nilai koefisien korelasi ( $r$ ) yang mendekati nol menunjukkan bahwa perkembangan kota kecil pengaruhnya terhadap peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanah.

#### B. Saran-saran

1. Untuk desa/keurahan yang sedikit peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanahnya perlu ditingkatkan penyuluhan kepada masyarakat mengenai arti pentingnya sertipikat, biaya serta tata cara pengurusan sertipikat dan hal-hal yang berhubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah.

2. Untuk membantu kelancaran kegiatan pendaftaran tanah dan peningkatan

pelayanan kepada masyarakat diperlukan administrasi pertanahan yang baik

3. Kegiatan pendaftaran tanah secara massal, misalnya PRONA diprioritaskan di desa/kelurahan dengan perkembangan luas penggunaan tanah non pertanian cukup besar tetapi sedikit peningkatan jumlah sertipikat hak atas tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

Anonim (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta : Sekolah Tinggi  
Pertanahan Nasional Yogyakarta

Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek,  
Jakarta : Rineka Cipta

Ashar, M (1999), Skripsi Pengaruh Perkembangan Kota Terhadap Pensertipikatan  
Hak Milik Atas Tanah di Kotamadia Dati II Kendari, Sekolah Tinggi  
Pertanahan Nasional Yogyakarta

Bintarto (1999), Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya, Jakarta : Ghalia  
Indonesia

Budihardjo, Eko (penyunting) (1992), Sejumlah Masalah Pemukiman Kota,  
Bandung : Alumni

Budihardjo, Eko dan Hardjohubojo, Sudanti (1993), Kota Berwawasan Lingkungan,  
Bandung : Alumni

Budiyono, Nugroho (1987), Pengantar Statistik Ekonomi dan Perusahaan,  
Yogyakarta : UUP AMP YKPN

Faisal, Sanafiah (1989), Format-format Penelitian Sosial, Jakarta : Rajawali

Harsono, Boedi (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi  
dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan

Jayadinata, Johara T (1992), Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan  
Perkotaan dan Wilayah, Bandung : ITB

Kartasapoetra, et all (1986), Masalah-Masalah Pertanahan di Indonesia,  
Jakarta : Bina Aksara

Mc. Auslan, Patrick (1986), Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata, Jakarta : Gramedia

Nazir, Moch. (1983), Metode Penelitian, Jakarta : Ghalia Indonesia

Perangin, Effendi (1989), Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta : Raja Grafindo Persada

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sabari Yumus, Hadi (1983), Konsep Perkembangan dan Pengembangan Perkotaan, Yogyakarta : Fakultas Geografi UGM

Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan (1989), Metode Penelitian Survey, Jakarta : LP3ES

Sitorus Oloan dan Nomadyawati (1995), Hak Atas Tanah dan Kondominium, Jakarta : Dasamedia Utama

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria