

**PENYEBARAN SERTIPKAT DAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI PENSERTIPKATAN TANAH DI KABUPATEN  
TEMANGGUNG PROVINSI JAWA TENGAH**

**Skripsi  
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



**Oleh:  
SUHARTOYO  
NIM. 0101890/ P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2005**

## INTISARI

Penelitian dilakukan untuk mengetahui penyebaran sertipikat tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhi pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung yang terdiri dari 20 kecamatan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang penyebaran sertipikat tanah serta faktor yang mempengaruhinya dan sebagai sumbangan pemikiran dalam menentukan arah kebijaksanaan dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah selanjutnya di Kabupaten Temanggung.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode penelitian deskriptif yang bersifat komparatif dengan pendekatan kuantitatif. Adapun faktor-faktor berpengaruh yang dijadikan obyek penelitian adalah tingkat pendidikan penduduk, tingkat kesejahteraan keluarga, kepadatan penduduk, dan jarak. Unit analisis adalah wilayah kecamatan. Untuk mengetahui merata atau tidaknya penyebaran pensertipikatan tanah digunakan teknik analisis sidik normalitas dengan harga simpangan bakunya. Sedangkan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh digunakan teknik analisis regresi berganda.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebaran pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung tidak merata yang ditandai dengan adanya daerah-daerah yang maju, sedang/normal dan tertinggal dalam pensertipikatan tanah. Daerah-daerah yang maju tersebut adalah Kecamatan Temanggung, Kecamatan Parakan, dan Kecamatan Bansari dan daerah yang tertinggal adalah Kecamatan Kandangan, Kecamatan Gemawang, Kecamatan Tretep, Kecamatan Wonoboyo sedang lainnya adalah daerah yang penyebarannya sertipikatnya sedang/normal. Adapun faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap penyebaran pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung adalah tingkat pendidikan. Agar pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung meningkat dan merata maka perlu ditingkatkan penyuluhan dan dalam pelaksanaan proyek hendaknya memperhatikan daerah-daerah yang tertinggal dalam pensertipikatan tanah.

## DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....</b>	<b>7</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	21
C. Hipotesis .....	24
D. Batasan Operasional.....	24
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>25</b>
A. Lokasi Penelitian .....	25
B. Populasi .....	25
C. Cara Pengumpulan dan Perolehan Data .....	26
D. Variabel Penelitian.....	26
E. Teknik Analisis Data .....	28

BAB IV. GAMBARAN DAERAH PENELITIAN .....	34
A. Letak Administrasi dan Keadaan Alam Daerah .....	34
B. Luas Wilayah dan Penggunaan Tanah.....	35
C. Kependudukan, Sosial Ekonomi dan Aksesibilitas/Jarak.	36
D. Jumlah Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan Bidang Tanah .....	41
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	43
A. Hasil Penelitian .....	43
1. Penyebaran Sertipikat Hak Atas Tanah.....	43
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pensertipikatan Tanah.....	45
B. Pembahasan .....	52
1. Penyebaran Pensertipikatan Tanah .....	52
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pensertipikatan Tanah .....	56
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	66
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	66
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Permasalahan**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam kehidupan manusia, karena setiap kegiatan memerlukan tanah. Peruntukan dan penggunaan tanah harus memperhatikan lingkungan, golongan ekonomi lemah serta tidak boleh terjadi monopoli tanah.

Seperti yang digariskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 salah satu kewajiban pemerintah di bidang pertanahan adalah melaksanakan pendaftaran tanah terhadap bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah mengenai letak dan batas-batas bidang tanahnya. Untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, pemerintah pada tahun 1961 mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sampai saat ini baru sekitar 30 juta bidang tanah yang telah didaftarkan dari sekitar 80 juta bidang tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia atau baru sekitar 37,5 % bidang

tanah yang telah didaftarkan. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Ema Heryani dan Chris Grant (2004: 2) yang mengemukakan bahwa:

*"There are an estimated 80 million parcels of land in the country, but in the 45 years since registration of land rights was established under the Basic Agrarian Law, only 30 million of these have been registered"*

Pola pendaftaran tanah yang banyak digunakan adalah sporadik yang seringkali dimodifikasi dengan pola sistematis, seperti dilaksanakannya PRONA, PRODA, massal swadaya.

Guna meningkatkan jumlah sertifikat yang dihasilkan maka diadakanlah ajudikasi, ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (PP 24 Pasal 1 butir 8). Dengan langkah ini diharapkan dalam jangka waktu lebih kurang 25 sampai 30 tahun semua bidang tanah di wilayah Republik Indonesia telah terdaftar, tetapi masalah krisis moneter yang melanda Indonesia pada tahun 1997 menghambat program pemerintah ini. Hal tersebut dapat dilihat dengan berhentinya Proyek Administrasi Pertanahan (PAP).

Data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung diketahui bahwa sampai saat ini terdapat 150.727 sertifikat hak milik, 3.241 sertifikat hak guna bangunan dan 758 hak pakai. Produksi

sertipikat hak milik, dapat dilihat dari beberapa kecamatan di bawah ini:

Tabel 1 Produksi Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Beberapa Kecamatan di Kabupaten Temanggung tahun 2004

No	Kecamatan	Jumlah sertipikat HM	
1	2	3	
1	Temanggung	27.973	Sertipikat
2	Parakan	13.686	Sertipikat
3	Pringsurat	12.818	Sertipikat
4	Kedu	11.992	Sertipikat
5	Krangan	9.523	Sertipikat
6	Tembarak	4.889	Sertipikat
7	Kandangan	4.089	Sertipikat
8	Gemawang	2.241	Sertipikat
9	Wonobojo	1.861	Sertipikat
10	Tretep	884	Sertipikat

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, Profil, 2004

Dari data di atas dapat dilihat adanya ketimpangan jumlah sertipikat antar daerah, walaupun luas wilayah kecamatan di Kabupaten Temanggung relatif sama. Hal ini menggambarkan bahwa pembangunan pertanahan di Kabupaten Temanggung tidak merata, oleh karena itu perlu dipikirkan suatu kebijaksanaan yang bernuansa keadilan, karena pembangunan harus dilaksanakan secara adil dan merata, baik pembangunan fisik maupun non fisik. Pensertipikatan tanah adalah salah satu pembangunan non fisik yang dilaksanakan.

Keberhasilan dan kelancaran pendaftaran tanah tidak akan menuai hasil tanpa peran serta aktif masyarakat. Minat dan partisipasi

masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya adalah faktor utama keberhasilan kegiatan pendaftaran tanah.

Karakter wilayah, baik yang bersifat sosial maupun fisik, seperti pendidikan, kesejahteraan, kepadatan penduduk dan jarak akan mempengaruhi minat masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya yang akhirnya akan mempengaruhi penyebaran sertipikat antar wilayah. Dengan kondisi tersebut pemerintah dalam menentukan lokasi proyek-proyek pensertipikatan tanah, tidak boleh asal-asalan dalam menunjuk lokasi, tetapi harus sesuai dengan maksud dan tujuan proyek itu sendiri.

Masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap hidup manusia. Tidak mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil bagi semua pihak. Menurut Maria S.W. Sumardjono (2001: 14) kebijakan pertanahan harus mencapai tiga hal pokok.

“Kebijakan di bidang pertanahan ditujukan untuk mencapai tiga hal pokok yang saling melengkapi, yakni efisiensi dan pertumbuhan ekonomi, keadilan sosial, pelestarian lingkungan dan pola penggunaan tanah yang berkelanjutan”

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang:

**PENYEBARAN SERTIPIKAT DAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI PENSERTIPIKATAN TANAH DI KABUPATEN  
TEMANGGUNG PROVINSI JAWA TENGAH**



## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut maka dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana penyebaran sertipikat tanah di Kabupaten Temanggung?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung?

## **C. Pembatasan Masalah**

Dalam penelitian ini penulis membatasi masalah pada pensertipikatan tanah hak milik, yang diterbitkan oleh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung sampai tahun 2004. Faktor-faktor yang mempengaruhi pensertipikatan tanah yang diteliti adalah faktor pendidikan, kesejahteraan, kepadatan penduduk dan jarak.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan penelitian
  - a. Mengetahui penyebaran pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung.
  - b. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung.

## 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Memberi informasi tentang penyebaran sertipikat tanah di Kabupaten Temanggung.
- b. Menentukan arah kebijakan pensertipikatan tanah selanjutnya.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa:

1. Penyebaran sertipikat tanah di Kabupaten Temanggung tidak merata, hal tersebut dapat dilihat dengan adanya daerah yang maju, daerah yang normal/sedang dan daerah yang tertinggal dalam pensertipikatan tanah.
2. Faktor yang signifikan mempengaruhi penyebaran pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung adalah tingkat pendidikan. Dengan demikian, faktor kesejahteraan, kepadatan penduduk dan jarak secara signifikan tidak berpengaruh terhadap pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung.

#### **B. Saran**

Agar pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung meningkat dan merata maka perlu:

1. Dalam pelaksanaan proyek memperhatikan daerah-daerah yang tertinggal dalam pensertipikatan tanah.

2. Untuk meningkatkan pensertipikatan tanah di Kabupaten Temanggung perlu ditingkatkan penyuluhan terutama didaerah yang penduduknya mempunyai pendidikan rendah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (2002), Menyusuri Liku-Liku Pendataan Keluarga Apa dan Bagaimana ?, Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional, 2002
- Arikunto, Suharsimi (2002), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta , Jakarta.
- Daldjoeni, N. (1997), Geografi Baru Organisasi Keruangan Dalam Teori Dan Praktek, Penerbit Alumni, Bandung.
- Djoko Walijatun (2004), The Indonesian Land Administration Project Strategies and Issues, National Land Agency, Jakarta.
- Heryani, Erna and Grant, Chris (2004), Land Administration in Indonesia, [htt : // www.fig.net / pub / jakarta / papers / ps 04 3 heryani grant.pdf](http://www.fig.net/pub/jakarta/papers/ps_04_3_heryani_grant.pdf).
- Makhyaril Huda, Lalu dan Nugroho, Tanjung (2004), Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Distribusi Pensertipikatan Tanah Di Pulau Lombok, Jurnal BHUMI, Nomor 11, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Maria S.W Soemarjono (2001), Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Cetakan Kesatu, Buku Kompas, Yogyakarta.
- Nazir, Moh. (1988), Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Nugroho, Tanjung dkk (2001), Analisis Penyebaran Sertipikat Tanah Dan Pendugaan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Wilayah Eks Karesidenan Kedu, Provinsi Jawa Tengah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

----- (2004), Perspektif Desa-Kota Dan Faktor-Faktor Regional Yang Mempengaruhi Pensertipikatan Tanah Di Kabupaten Magelang, Jurnal BHUMI, Nomor 9, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Nurgiyantoro, Burhan, dkk (2000), Statistik Terapan Untuk Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Rusli M. Ramli (2003), Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Produksi Sertipikat Tanah Melalui Permohonan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Toli-toli Provinsi Sulawesi Tengah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Sajogyo dan Pujiwati Sajogyo (1986), Sosiologi Pedesaan, Cetakan Keenam, Gadjah Mada University Press, Jakarta.

Santoso, Singgih (2004), Mengatasi Berbagai Masalah Statistik dengan SPSS Versi 11.5, Cetakan Kedua, Gramedia, Jakarta.

Sekolah tinggi Pertanahan Nasional (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Sumaatmadja, Nursid (1998), Studi Geografi, Suatu Pendekatan dan Analisis Keruangan, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung.

Tripod (2004), History, Types, and the Aquisition, [www.tanahkoe.tripod.com](http://www.tanahkoe.tripod.com).

## **PERATURAN-PERATURAN**

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.