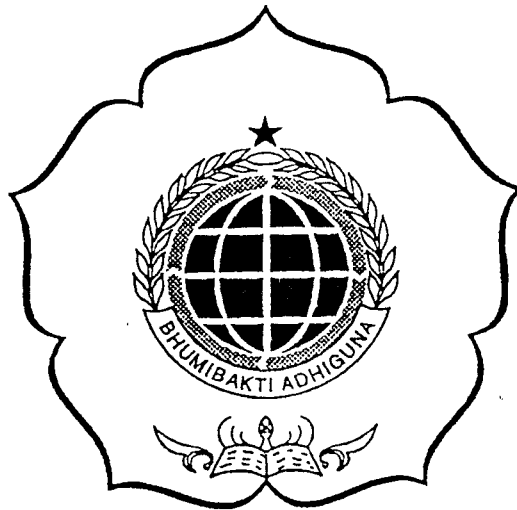


**PENGARUH PERKEMBANGAN KOTA TERHADAP  
PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA BEKASI  
PROVINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

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



Disusun oleh :

**RICAD MANGAPUL**

**NIM : 9651077**

## INTISARI

Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat seberapa besar pengaruh perkembangan kota terhadap kegiatan pensertipikatan hak milik atas tanah di Kota Bekasi

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian korelasional. Penelitian ini ingin melihat hubungan dua atau beberapa variabel melalui pengujian hipotesa.

Dari penelitian ini diperoleh hasil sebagai berikut:

- a. Perkembangan kota berpengaruh sangat kecil terhadap kegiatan pensertipikatan hak milik atas tanah yang didasarkan pada permohonan rutin di Kota Bekasi.
- b. Tidak terdapat perbedaan pengaruh antara perkembangan kota yang cepat, sedang dan lambat terhadap kegiatan pensertipikatan hak milik atas tanah yang didasarkan pada permohonan rutin di Kota Bekasi.
- c. Bentuk dari perubahan penggunaan tanah agraris ke non agraris sangat menentukan dalam mempengaruhi penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang didasarkan permohonan rutin.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Batasan Masalah.....	23
C. Kerangka Pemikiran.....	23
D. Hipotesis .....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
A. Daerah Penelitian .....	26
B. Pengumpulan Data .....	27
1. Populasi .....	27
2. Sampel.....	27
3. Jenis dan Sumber Data.....	28
4. Teknik Pengumpulan Data .....	28
C. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	28
1. Teknik Pengolahan Data .....	28
2. Teknik Analisis .....	29
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	34
A. Keadaan Wilayah.....	34
1. Letak dan Administrasi Wilayah.....	34
2. Luas Wilayah.....	34

C.. Fasilitas-fasilitas Perkotaan.....	38
1. Perhubungan.....	38
2. Pendidikan.....	39
3. Kesehatan.....	40
4. Industri.....	40
5. Peribadatan.....	42
6. Fasilitas Pos dan Telekomunikasi.....	42
7. Fasilitas Hotel, Rumah Makan dan Hiburan.....	43
D. Penggunaan dan Penguasaan Tanah.....	43
1. Penggunaan Tanah.....	43
2. Penguasaan Tanah.....	46
 BAB V PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	 47
A. Perkembangan Kota dan Penesertipikatan Hak Milik di Kota Bekasi.....	 47
1. Perkembangan kota.....	47
a. Perkembangan Penggunaan Tanah Non Agraris .....	50
b. Perkembangan Kepadatan Kepala Keluarga/Rumah Tangga .....	56
2. Pensertipikatan Hak Milik.....	57
B. Analisis Data.....	59
C. Pembahasan.....	71
 BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	 75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran-saran.....	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Seiring dengan kemajuan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, maka banyak terjadi dampak yang timbul. Salah satu dampak yang terjadi yaitu terbentuknya kota-kota baru.

Perkembangan kota dapat terjadi dengan disengaja maupun tidak disengaja. Hal ini dimungkinkan karena berkembangnya suatu kota telah direncanakan terlebih dahulu atau berkembangnya suatu kota karena akibat dari pengaruh perkembangan kota yang bersebelahan.

Secara morfologi, kota merupakan suatu daerah tertentu dengan karakteristik penggunaan tanah yang non agraris, yaitu sebagian terbesar tertutup oleh bangunan, baik yang bersifat hunian maupun tidak bersifat hunian seperti gedung-gedung kantor, rumah sakit, sekolah, pasar, taman, alun-alun, jalan dan sebagainya.

Dengan segala fasilitas yang dimilikinya, kota berfungsi sebagai pusat kegiatan manusia, sehingga kota selalu mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, karena manusia itu sendiri berkembang baik, secara kualitas maupun kuantitas. Perkembangan kota dipengaruhi oleh dua hal utama yaitu:

#### **1. Faktor Penduduk**

Faktor penduduk yang paling penting adalah segi kuantitasnya.

kelahiran dikurangi angka kematian ) dan migran (jumlah pendatang dikurangi jumlah yang meninggalkan kota).

## 2. *Aspek-aspek kependudukan*

Aspek-aspek kependudukan seperti kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya dan teknologi juga mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Kuantitas dan kualitas kegiatannya selalu meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan perubahan nilai-nilai ( Hadi Sabari Yunus, 1987 : 13).

Fasilitas perkotaan yang ada di kota merupakan salah satu faktor penarik bagi masyarakat sekitar kota untuk bertempat tinggal di kota. Beberapa fasilitas perkotaan yang menarik pendatang baru di kota antara lain adalah :

### a. Peningkatan kegiatan pelayanan

Berbagai jenis jasa tumbuh di daerah perkotaan seperti hiburan, catering, tata usaha perkotaan dan sebagainya.

### b. Kemajuan transportasi dan komunikasi

Kemajuan transportasi dan komunikasi, akan mendorong mobilitas penduduk, khususnya dari desa ke kota-kota di dekatnya.

### c. Tempat hiburan dan rekreasi

Di kota banyak hal yang menarik seperti bioskop, museum dan tempat rekreasi.

### d. Kemajuan pendidikan

dan televisi makin menyadarkan masyarakat pedesaan akan pentingnya pendidikan sebagai sarana untuk sukses dalam usaha.

#### e. Sektor Informal

Sektor ini merupakan daya tarik tersendiri bagi pendatang dari daerah pedesaan, dikarenakan pola pikir para pendatang yang menganggap bahwa mereka lebih mudah mendapatkan pekerjaan dengan tinggal di kota. Sektor informal dapat berupa usaha asongan, juru parkir, tukang bangunan, tukang becak, pengamen dan lain-lain

Meningkatnya jumlah penduduk dan aspek-aspek kependudukan tersebut tentu diikuti pula dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah, karena setiap manusia memerlukan tanah sebagai tempat tinggal dan tempat melakukan segala kegiatannya.

Dalam kehidupan sehari-hari tiap orang umumnya mempunyai hubungan dengan tanah karena mempunyai nilai sosial ekonomi. Tanah diperlukan sebagai tempat berdirinya prasarana guna melaksanakan berbagai kegiatan sosial dan ekonomi tersebut (Johara T Jayadinata, 1992:15).

Setiap pembangunan akan memerlukan tanah. Oleh karena itu kebutuhan akan tanah terus meningkat sementara jumlah luas tanah yang tersedia relatif tetap, keadaan ini menjadikan nilai ekonomi tanah semakin tinggi, tanah semakin menjadi barang yang berharga bagi masyarakat. Pada situasi seperti ini akan timbul permasalahan tanah yang akan timbul seperti penguasaan suatu bidang tanah oleh orang yang tidak berhak atau tidak memenuhi syarat, perebutan suatu bidang tanah milik seseorang oleh orang lain yang tidak berhak atas tanah

Untuk menghindari hal-hal semacam itu pemilik tanah memerlukan adanya suatu kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya, yaitu kepastian bahwa orang yang bersangkutan sebagai pemilik atas suatu bidang tanah tertentu dengan suatu jenis hak tertentu. Jaminan kepastian hukum tersebut bisa didapatkan jika pemilik tanah mempunyai sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya karena sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar.

Didalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai orang, (Pasal 16 ayat (1)). Salah satu hak atas tanah itu adalah hak milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 ayat (1)). Hak milik atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah.

Mengenai jaminan kepastian hukum atas suatu bidang tanah ini diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yaitu dengan mewajibkan kepada pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya di Kantor Pertanahan setempat, sehingga bisa didapatkan suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat agar suatu hak atas tanah dapat terjamin kepastian hukumnya.

Surat tanda bukti inilah yang disebut sertipikat. Sertipikat hak atas tanah



satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dari penjelasan tersebut diatas tampak terjadi kesenjangan antara harapan dan kenyataan, yaitu perkembangan kota diharapkan dapat memberi suasana aman, tentram dan damai melalui upaya pencegahan terjadinya sengketa atas tanah dengan memberikan surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah. Namun pada kenyataannya sering terjadi sengketa hak atas tanah, akibat tidak terdapatnya tanda bukti hak atas tanah pada areal atau lokasi perkembangan kota.

Berdasarkan uraian diatas dan mengingat pentingnya sertipikat maka penyusun tertarik untuk mengambil judul :

**“PENGARUH PERKEMBANGAN KOTA TERHADAP PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA BEKASI PROVINSI JAWA BARAT”**

## **B. Perumusan Masalah**

Sejak tahun 1960, dikeluarkannya Undang-undang Pokok Agraria, Indonesia mengalami unifikasi hukum tanah. Hal ini sangat penting bagi pembenahan administrasi pertanahan Indonesia, dimana sebelumnya terjadi dualisme hukum tanah. Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan suatu surat tanda bukti hak bagi pemilik tanah. Mengingat sebelum tahun 1960 terjadi dualisme hukum tanah maka tanda-tanda bukti sebelum tahun 1960 di konversi menurut UUPA.

Mengingat pentingnya sertipikat hak atas tanah bagi masyarakat dalam melindungi tanahnya dari gangguan atau okupasi dari pihak lain, maka dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

**“Bagaimanakah pengaruh perkembangan kota terhadap kegiatan pensertipikatan hak milik atas tanah di Kota Bekasi?”**

### **C. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini lebih terkonsentrasi maka obyek penelitian ini dibatasi sebagai berikut :

1. Perkembangan kota dalam penelitian ini ditinjau dari perkembangan jumlah luas penggunaan tanah non agraris (non pertanian) dan perkembangan kepadatan kepala keluarga/rumah tangga.
2. Tanah agraris (pertanian ) terdiri dari kebun, tegalan, ladang (KTL), sawah, tambak, rawa, tanah kosong dan tanah non agraris (non pertanian) terdiri dari perumahan, fasilitas, jasa, perdagangan, jalan dan saluran .
3. Pensertipikatan hak milik atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah jumlah sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi setiap tahun berdasarkan permohonan rutin.
4. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data tahun 1994–1999.

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### ***1. Tujuan Penelitian***

Untuk mengetahui pengaruh perkembangan kota terhadap pensertipikatan hak milik atas tanah di Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat.

### ***2. Manfaat Penelitian***

- a. Dapat digunakan sebagai bahan tambahan dalam kajian ilmu pertanahan.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi instansi Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan kebijaksanaan yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat.
- c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan kepada Pemerintah Daerah Kota Bekasi dalam mengambil kebijaksanaan mengenai pengaturan penggunaan tanah di Kota Bekasi.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang dilaksanakan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Perkembangan kota berpengaruh sangat kecil terhadap kegiatan pensertipikatan hak milik atas tanah yang didasarkan pada permohonan rutin di Kota Bekasi.
- b. Tidak terdapat perbedaan pengaruh antara perkembangan kota yang cepat, sedang dan lambat terhadap kegiatan pensertipikatan hak milik atas tanah yang didasarkan pada permohonan rutin di Kota Bekasi.
- c. Bentuk dari perubahan penggunaan tanah agraris ke non agraris sangat menentukan dalam mempengaruhi penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang didasarkan permohonan rutin.

#### **B. Saran-saran**

1. Kota Bekasi dapat dikategorikan sebagai daerah yang padat sehingga menjadi rawan terhadap konflik pertanahan Untuk menghindari konflik pertanahan serta menciptakan administrasi pertanahan yang baik perlu ditingkatkan penyuluhan kepada masyarakat.
2. Kantor Pertanahan Kota Bekasi perlu meningkatkan pelayanan serta menciptakan prosedur yang efisien dan efektif agar memudahkan masyarakat dalam mengurus sertipikat hak atas tanah.
3. Untuk daerah yang tingkat kepadatan kepala keluarga/rumah tangganya tinggi,

menggunakan rumah susun. Hal ini untuk mencegah perubahan penggunaan tanah agraris yang lebih besar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, STPN,
- Bintarto, R (1983) , *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*. Jakarta, Ghalia Indonesia,
- Daljoeni (1987), *Geografi Kota dan Desa*, Bandung, Alumni,
- Dixon, Willfrid J dan Jr, Frank J Massey (1983), *Pengantar Analisis Statistik* , Yogyakarta, Gadjah Mada University Press,
- Hadi Sabari Yunus (1983), *Diktat Kuliah Beberapa Determinan Perkembangan Permukiman Kota Dampak dan Pengolahannya*, Yogyakarta, Fakultas Geografi UGM,
- (2000), *Struktur Tata Ruang Kota*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar,
- Harsono, Boedi (1990), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta , Djambatan,
- (1997), *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan isi dan pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan,
- Jayadinata, Johara T (1992), *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan dan Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, ITB Bandung,
- Parlindungan, A.P (1991), *Komentor Atas UUPA*, Bandung, C.V. Mandar Maju,
- Perangin, Effendi (1989), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, C.V. Rajawali,
- , (1992), *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Rajawali Pers,
- Santoso, Singgih (1997), *Statistical Product and Service Solutions*, Jakarta, PT Elek Media Komputindo,
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (1989), *Metode Penelitian Survai*, Jakarta, LP3ES,

Soepeno, Bambang (1997), *Statistik Terapan*, Jakarta, Rinda Cipta,

Sumadi, Herutomo (1991), *Diktat Kuliah Tata Guna Tanah II*,  
Yogyakarta, APN,.