

**RESPONS MASYARAKAT TERHADAP  
PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH  
DI KOTA YOGYAKARTA**



Disusun Oleh :

ANI WINASRI  
NIM. 03122030

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2007**

## ABSTRACT

Land is important means for any development activities. Limited land reserve on one hand and rapid population growth on the other will cause competition in terms of ownership, usage and control of land. The competition often leads to conflict that ends with tension. Realizing land problems that are getting more complex, especially one related to land ownership conflict, the government registers the land in all areas of the Republic of Indonesia in order to give legal assurance guarantee. Thus, the government represented by BPN or the National Land Office is in charge of doing governmental tasks in land matters at national, regional and sector levels. The Land Office of Yogyakarta City employs booths system to deliver land services to the community in order to give prime service as expected by the community; one of the booths is for land registration.

The objective of this paper is to find out the response from the community toward land registration service in Yogyakarta City, and what factors influence community response toward land registration service in Yogyakarta City.

The method that is employed in writing this paper is survey research with information gathered from respondents by using questionnaires. The populations used in this research are applicants submitting land registration application to the Land Office of Yogyakarta City while the research is done. Samples are taken by means of incidental sampling namely samples imposed on individuals or groups encountered in the research location. The techniques to collect data include literature study and field study and the utilized analysis is cross tabulation.

The result of this research shows good community response toward land registration service in Yogyakarta City. This is due to the education level of most of the community are high schools or university. Besides, the income level of Yogyakarta citizens falls into medium or high level. The community of Yogyakarta City also considers that the requirements for land registration service are clear and the procedures are not difficult. However, the community concerns about expensive cost and long completion time.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Persetujuan .....	ii
Halaman Persembahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Intisari .....	vi
Daftar Isi .....	viii
Daftar Tabel .....	x
Daftar Gambar .....	xii
Daftar Lampiran .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	20
C. Hipotesis .....	23
D. Batasan Operasional .....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>27</b>
A. Lokasi Penelitian .....	27
B. Populasi dan Sampel .....	27
C. Variabel Penelitian .....	28

D.	Jenis Data .....	28
E.	Teknik Pengumpulan Data .....	29
F.	Analisis Data .....	30
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM WILAYAH .....</b>	<b>37</b>
A.	Keadaan Fisik Wilayah .....	37
B.	Kependudukan .....	39
C.	Penguasaan dan Pemilikan Tanah .....	42
D.	Penggunaan Tanah dan Pemanfaatan Tanah .....	42
D.	Pelayanan Pertanahan.....	46
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>50</b>
A.	Analisis Validitas .....	50
B.	Analisis Data .....	53
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>87</b>
A.	Kesimpulan .....	87
B.	Saran .....	88

Daftar Pustaka

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Di setiap negara manapun, penduduk atau masyarakatnya sangat mendambakan dan membutuhkan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Dalam hal ini, pemerintah berkewajiban memberikan kedua hal tersebut yang meliputi segala segi kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan pentingnya perlindungan dan kepastian hukum seperti di atas maka bidang agraria adalah suatu segi yang menyangkut hajat hidup orang banyak sehingga bidang ini pun perlu adanya perlindungan hukum dari pemerintah sebagai realisasi negara hukum. Di Indonesia yang sedang giat-giatnya membangun, hal tersebut semakin terasa kebutuhannya sebagai akibat semakin bertambahnya penduduk dan terbatasnya/persediaan tanah, padahal tanah merupakan sarana yang penting bagi setiap kegiatan pembangunan. Gejala ledakan penduduk merupakan suatu hal yang terutama terjadi di negara-negara yang sedang berkembang yaitu laju pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan tekanan yang bertambah berat atas penguasaan tanah khususnya di beberapa daerah, di pedesaan dan perkotaan tertentu. Sebaliknya perpindahan penduduk yang cukup banyak ke kota-kota sebagai akibat (antara lain ) kurangnya lapangan/kesempatan kerja mengakibatkan pertumbuhan

daerah perkotaan yang hampir-hampir tak terkendalikan. (Harun Al Rashid, 1986: 80).

Pertambahan penduduk yang cepat sedangkan persediaan tanahnya terbatas, akan mengakibatkan terjadinya persaingan dalam pemilikan, penggunaan tanah maupun penguasaannya, masing-masing orang akan saling berlomba untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Persaingan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah serta pemilikan dan penguasaannya oleh anggota masyarakat seringkali menimbulkan konflik yang membawa akibat adanya ketegangan dan kerawanan sosial, ekonomi maupun yang bersifat politis. Hal ini memerlukan penanganan yang serius di dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan tanah maupun pemilikan dan penguasaannya. Menyadari semakin kompleksnya masalah dibidang pertanahan, khususnya yang menyangkut pada sengketa pemilikan hak atas tanah, maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dengan maksud memberikan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah atas sebidang tanah.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia, maka Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menggariskan kepada pemerintah agar menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal tersebut tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan

pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi jelaslah bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Dalam rangka pelaksanaan tugas pendaftaran tanah dilakukan berbagai kegiatan sebagaimana yang diatur dalam UUPA pasal 19 ayat (2) meliputi:

1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah atas sebidang tanah maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas tanah yaitu sertipikat.

Sertipikat tanah sebagai bukti hak atas tanah mempunyai manfaat yang sangat penting bagi pemilik tanah. Manfaat tersebut antara lain : (1) sebagai alat bukti pemilikan yang sah dan kuat atas sebidang tanah, (2) dapat memberikan rasa aman kepada pemilik tanah, (3) dapat menghindarkan dari sengketa pemilikan, dan sengketa batas, (4) dapat digunakan sebagai agunan atau jaminan kredit (Suharno, 2002: 2).

Pendaftaran Tanah dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan

pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis meliputi obyek dalam suatu wilayah secara serentak, atas inisiatif dari pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut maka pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas sebagaimana yang termuat dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi antara lain:

1. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di pertanahan
2. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang memberikan pelayanan kepada masyarakat yaitu pelayanan di bidang pertanahan maka Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pelayanan pertanahan dilakukan secara prima yaitu pelayanan yang terbaik kepada masyarakat. Upaya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat secara prima, maka pemerintah telah menetapkan kebijaksanaan yaitu dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang

peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan, bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diwajibkan untuk semua jenis pelayanan pertanahan melalui sistim loket. Pelayanan pertanahan tersebut salah satunya adalah pelayanan di bidang pendaftaran tanah, dan pelayanan pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam melakukan pelayanan pertanahan kepada masyarakat menggunakan sistem loket agar pelayanan tersebut dapat dilakukan secara prima sesuai dengan yang diharapkan oleh masyarakat. Namun demikian masyarakat umum masih menganggap bahwa pelayanan pertanahan itu berbelit-belit, karena masyarakat belum memahami prosedur dalam pelayanan pendaftaran tanah sehingga memanfaatkan jasa orang tertentu sebagai pihak perantara yang pada gilirannya biaya pelayanan pendaftaran tanah menjadi mahal dan prosesnya berbelit-belit.

Sebagian besar bidang tanah di Kota Yogyakarta sudah bersertipikat. Berdasarkan hasil pra survey yaitu dari 113.658 bidang tanah yang sudah bersertipikat 91.517 bidang tanah atau 80,52%, jadi sebagian besar masyarakat Kota Yogyakarta sudah melakukan pelayanan pendaftaran tanah.

Bertitik tolak dari hal tersebut, maka penyusun merasa tertarik untuk meneliti dengan judul: **"RESPONS MASYARAKAT**

## **TERHADAP PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH DI KOTA YOGYAKARTA”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, penyusun dapat merumuskan masalahnya sebagai berikut.

1. Bagaimanakah respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta?
2. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta?

### **C. Pembatasan Masalah**

Faktor-faktor yang mempengaruhi respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah yang dipilih ada 7 faktor yaitu pendidikan, tingkat pendapatan, persyaratan yang dibutuhkan dalam pelayanan pendaftaran tanah, prosedur pelayanan pendaftaran tanah, biaya yang harus dibayar dalam pendaftaran tanah, waktu penyelesaian, pengetahuan masyarakat tentang pelayanan pendaftaran tanah.

### **D. Tujuan dan Kegunaan penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui bagaimanakah respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta.

- b. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang mempengaruhi respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta.

## 2. Kegunaan Penelitian

Harapan penyusun hasil penelitian ini dapat berguna untuk:

- a. Memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta mengenai respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah.
- b. Bahan pertimbangan dalam menentukan langkah-langkah dalam mengambil kebijaksanaan yang berkaitan dengan pelayanan pendaftaran tanah.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis data penelitian dan hasil pembahasan yang telah dilakukan tersebut, secara garis besar dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta adalah cukup baik.
2. Masih ada kekurangan atau kelemahan dalam melakukan pelayanan kepada masyarakat yaitu masyarakat masih menganggap biayanya cukup mahal karena banyak masyarakat dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah melalui orang lain baik itu calo atau lewat pegawai BPN sendiri yang kadang memungut biaya lebih dari yang ditentukan dan waktu penyelesaian cukup lama karena petugas atau pegawainya sedikit sedangkan permohonan yang masuk banyak sehingga waktu untuk menyelesaikan permohonan menjadi lama.
3. Faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap respons masyarakat tersebut adalah prosedur dalam pelayanan pendaftaran

tanah dan pengetahuan masyarakat tentang pelayanan pendaftaran tanah

4. Faktor-faktor yang mempengaruhi respons masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran tanah dalam penelitian ini memberikan pengaruh sebesar 52,7 %. Jadi masih ada faktor-faktor lain sebesar 47,3 % yang tidak diteliti.

## **B. Saran**

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka penyusun dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Agar diadakan penyuluhan secara rutin kepada masyarakat secara langsung melalui kelurahan-kelurahan atau RT/RW yang ada di Kota Yogyakarta, sehingga informasi yang diperoleh oleh masyarakat merupakan informasi yang benar diperoleh dari petugas yang berwenang.
2. Agar kantor Pertanahan Kota Yogyakarta lebih meningkatkan lagi pelayanannya kepada masyarakat yaitu dengan:
  - a. Meningkatkan kualitas rohani para pegawai
  - b. Memberikan sanksi bagi yang melanggar ketentuan.
3. Untuk memberikan kemudahan kepada pemohon dalam melakukan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Rashid, Harun, (1986), Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Algifari, (2003), Statistik Induktif, UPP AMP YKPN, Yogyakarta
- Arikunto, Suharsimi, (2002), Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta
- Badan Pusat Statistik Propinsi D.I. Yogyakarta, (2005), Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka 2005, Yogyakarta.
- Dajan, Anto, (1991), Pengantar Metode Statistik Jilid I, LP3ES, Jakarta
- Fujiana, (2002), Minat Masyarakat Dalam Pemsertipikatan Tanah Di Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, (tidak dipublikasikan).
- Gunadi, (2006), Pemanfaatan Kiosk Informasi Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, (tidak dipublikasikan).
- Kartono, Kartini, (1996), Pengantar Metodologi Riset Sosial, Cetakan, Mandar Maju, Bandung
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi, (1997), Metode Penelitian Survei, LP3ES, Jakarta
- Sudjito, (1987), PRONA, Pemsertipikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis, Liberty, Yogyakarta.
- Suharno, (2002), Persepsi Masyarakat terhadap Pemsertipikatan Tanah, Kasus di Desa Girikerto Kecamatan Turi Kabupaten Sleman, Bhumi Jurnal Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Nomor 2/Tahun 2/2002. h. 1-14

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Pengembangan Bahasa, (1990),  
Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa  
Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.

Wirawan Sarwono, Sarlito, (1983), Teori-Teori Psikologi Sosial, Raja Grafindo  
Persada, Jakarta.

## DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No. 81 Tahun 1995

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan

Publikasi No. 404 Direktorat Tata Guna tanah Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri