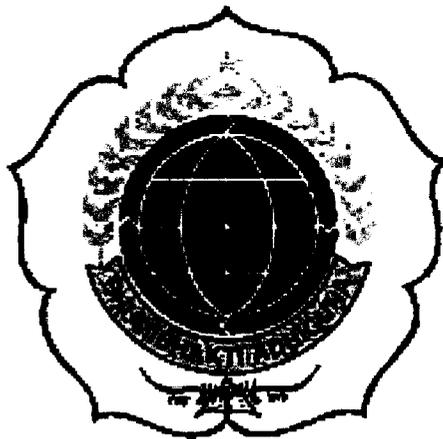


**DAMPAK PENSERTIPIKATAN TANAH PERTANIAN  
DI DAERAH *URBAN FRINGE* (STUDI KASUS DI DESA  
SIDOARUM DAN BALECATUR KABUPATEN SLEMAN)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



oleh :

**ASIH RETNO DEWI  
NIM. 2091653**

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

## INTISARI

Pertambahan jumlah penduduk kota menyebabkan meningkat pula kebutuhan akan tanah, karena jumlah tanah relatif tetap mengakibatkan perkembangan wilayah menuju daerah luar kota (*urban fringe*). Kegiatan pendaftaran tanah yang produk akhirnya adalah sertipikat selain memberikan manfaat sekaligus dampak bagi pemilik tanah antara lain terjadi kenaikan harga tanah, adanya peralihan hak, perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian dan alih profesi pemilik tanah pertanian dari petani menjadi buruh. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak pensertipikatan tanah di Desa Sidoarum dan Balecatur yang merupakan daerah *urban fringe* Yogyakarta.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian komparatif dengan pendekatan kuantitatif keruangan yang ingin mencari jawaban secara mendasar tentang dampak pensertipikatan tanah dengan membandingkan dan menganalisis faktor-faktor penyebab fenomena perkembangan wilayah di Desa Sidoarum dan Balecatur. Unit ruang yang dipakai untuk menyatakan variabel-variabel penelitian adalah blok administrasi dan geografis. Metode penelitian yang digunakan adalah survey populasi dengan meneliti seluruh bidang tanah pertanian di kedua desa. Desa Sidoarum yang terdiri dari delapan dusun yang masing-masing dusun dibagi menjadi dua blok, karena ada satu dusun yang tidak terdapat daerah pertanian maka dusun tersebut tidak diteliti, terdapat pula satu dusun yang daerah pertaniannya tidak luas sehingga hanya dijadikan satu blok, sehingga di Desa Sidoarum terdapat 13 blok. Desa Balecatur yang terdiri dari 18 dusun tetap dijadikan 18 blok, sehingga jumlah seluruh populasi dalam penelitian ini adalah 31 blok. Pengumpulan data dilaksanakan dengan wawancara dengan kepala dusun, studi dokumen dan observasi. Untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara pensertipikatan dengan kenaikan harga tanah, peralihan hak, perubahan penggunaan tanah dan alih profesi pemilik tanah dilakukan uji korelasi. Sedangkan untuk menduga besarnya koefisien regresi yang nantinya akan menunjukkan besarnya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat dilakukan uji regresi. Uji beda dengan ANAVA dilakukan untuk membandingkan dampak pensertipikatan di Desa Sidoarum dan Balecatur.

Hasil penelitian menunjukkan adanya hubungan yang positif antara pensertipikatan dengan kenaikan harga tanah, peralihan hak, perubahan penggunaan tanah dan alih profesi pemilik tanah pertanian, tetapi pengaruhnya tidak signifikan. Pensertipikatan tanah ternyata tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap dinamika wilayah. Hasil uji beda menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan antara kenaikan harga tanah, peralihan hak, perubahan penggunaan tanah di Desa Sidoarum dan Balecatur, sedangkan untuk alih profesi pemilik tanah dari petani menjadi buruh di kedua desa tidak terdapat perbedaan yang signifikan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Batasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
E. Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN ....</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	13
C. Hipotesis .....	16
D. Definisi Operasional .....	16
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>17</b>
A. Jenis Metode Penelitian .....	17
B. Lokasi Penelitian .....	17
C. Populasi .....	18
D. Jenis Data Penelitian .....	19
E. Teknik Pengumpulan Data .....	20
F. Teknik Analisis Data .....	21
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....</b>	<b>25</b>
A. Desa Sidoarum .....	25

B. Desa Balecatur .....	28
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
A. Penyajian Data .....	32
1. Penswertipikatan Tanah .....	32
2. Kenaikan Harga Tanah Rata-rata .....	34
3. Peralihan Hak .....	35
4. Perubahan Penggunaan Tanah .....	37
5. Alih Profesi Pemilik Tanah Pertanian .....	38
6. Jarak Terhadap Jalan Besar dan Pusat Pertumbuhan/Kegiatan .....	40
B. Analisis Data dan Pembahasan .....	41
1. Penghitungan Koefisien Korelasi .....	41
2. Penghitungan Koefisien Regresi .....	47
3. Uji Beda dengan Analisis Varian .....	63
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Sesuai dengan amanat pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pemerintah berkewajiban melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sebagai tindak lanjut dari amanat tersebut, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pendaftaran tanah sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atas prakarsa Pemerintah, dan pendaftaran tanah sporadis atas satu atau beberapa bidang tanah atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan baik secara individu atau massal.

Menurut Tanjung Nugroho dalam Bhumi (2004 : 1), sejak berlakunya PP 10/1961 sampai tahun 1997, lebih kurang 17,2 juta bidang tanah yang telah didaftarkan dari sekitar 75 juta bidang tanah yang ada di wilayah Negara Kasatuan Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut kebanyakan dilaksanakan dengan pendekatan sporadik. Pada kurun waktu 1961 hingga 1988 (sebelum lahirnya Badan Pertanahan Nasional), bidang tanah yang telah disertipikatkan diperkirakan sebanyak lebih kurang 10 juta bidang. Sedang pada masa BPN hingga tahun 1997 terjadi pensertipikatan tanah sekitar 7,2 juta bidang.

Pensertipikatan tanah telah dilaksanakan dalam kurun waktu yang lama namun hasilnya masih jauh dari target yang diharapkan, maka pemerintah dalam hal ini BPN mulai tahun anggaran 1994/1995 meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis. Dengan bantuan pinjaman lunak dari Bank Dunia dan hibah dari Pemerintah Australia, BPN menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis yang lebih dikenal dengan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP).

Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam wawancaranya dengan wartawan Majalah Tempo, menyatakan bahwa dari 85 juta bidang tanah di Indonesia baru disertipikatkan 30%. Jika skema lama organisasi BPN dipertahankan, maka akan butuh waktu 100 tahun untuk menyelesaikan pensertipikatan tanah di Indonesia. Untuk mempercepat kegiatan pensertipikatan tanah tersebut

pemerintah meningkatkan program adjudikasi, SMS (Sertipikat Massal Swadaya) yang targetnya tiga juta bidang tanah pada tahun 2007. Sehingga kalau program tersebut terus dijalankan maka BPN akan membutuhkan waktu 18 tahun untuk melakukan sertifikasi tanah (Tempo, 2006:50).

Sementara itu, pertumbuhan penduduk yang pesat di Kota Yogyakarta menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah. Mengingat jumlah tanah di Kota Yogyakarta yang relatif tetap sedangkan permintaannya semakin meningkat sehingga menyebabkan perkembangan wilayah menuju daerah batas luar kota. Perkembangan wilayah di Kota Yogyakarta menimbulkan daerah *urban fringe* di semua daerah batas luar kota. Daerah pinggiran kota tersebut termasuk Desa Sidoarum Kecamatan Godean dan Desa Balecatur Kecamatan Gamping.

Desa Sidoarum Kecamatan Godean Kabupaten Sleman merupakan salah satu desa yang telah diadakan kegiatan pensertipikatan tanah secara sistematis. Kegiatan pendaftaran tanah yang produknya adalah sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, dan akan memberikan manfaat yang besar pada masyarakat di bidang sosial dan ekonomi. Tetapi oleh sementara kalangan, sertifikasi tanah juga dinilai mempunyai dampak yang tidak menguntungkan, antara lain adalah menaikkan nilai jual dan merangsang pasar tanah. Bidang-bidang tanah yang telah

bersertipikat akan melonjak nilai jualnya dibandingkan bidang-bidang tanah tetangganya yang belum bersertipikat, seperti yang terjadi di daerah *urban fringe* Yogyakarta (Tanjung Nugroho,dkk, 2006:7).

Lembaga Penelitian SMERU yang meneliti tentang Evaluasi Dampak Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui PAP mengungkapkan dampak tambahan dari sertipikat PAP adalah berdirinya kantor notaris baru di tingkat kecamatan lokasi PAP serta terjadinya penurunan penerimaan/pemasukan kas kecamatan dan kelurahan/desa di lokasi kegiatan PAP. Adanya kantor notaris baru telah membuat para pemilik tanah menjadi mudah untuk mendapatkan akta jual-beli tanah yang disahkan oleh notaris, sehingga meningkatkan transaksi jual-beli yang ditangani oleh notaris. Hal ini menyebabkan turunnya penerimaan desa dan kecamatan sebagai pemegang kewenangan administrasi pemerintahan. Dampak ini sangat dirasakan oleh desa yang tidak mempunyai sumber penerimaan keuangan lain di luar penerimaan dari transaksi jual-beli tanah (Laporan Penelitian Lembaga Penelitian SMERU, 2002:45).

Untuk mengetahui dampak kegiatan pensertipikatan tanah di daerah *urban fringe* Yogyakarta, maka perlu diteliti dengan cara mencari hubungan antara pensertipikatan tanah dengan perubahan harga tanah, peralihan hak, perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan perubahan profesi pemilik tanah

pertanian dari petani menjadi buruh pada masyarakat di Desa Sidoarum dan Balecatur serta membandingkan desa yang kegiatan pensertipikatan tanahnya tinggi yaitu sekitar 99% (Desa Sidoarum Kecamatan Godean Kabupaten Sleman) dengan desa yang kegiatan pensertipikatan tanahnya rendah yaitu sekitar 43% (Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman). Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis mengadakan penelitian dengan judul "DAMPAK PENSERTIPIKATAN TANAH PERTANIAN DI DAERAH *URBAN FRINGE* (STUDI KASUS DI DESA SIDOARUM DAN DESA BALECATUR KABUPATEN SLEMAN).

#### B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan pada bagian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah dampak apa yang dirasakan oleh masyarakat yang desanya terdapat kegiatan pensertipikatan tanah yang relatif tinggi (dalam hal ini atas inisiatif pemerintah) dibandingkan dengan masyarakat yang desanya relatif rendah kegiatan pensertipikatan tanahnya?

#### C. Batasan Masalah

Untuk mengarahkan dan memperjelas permasalahan karena keterbatasan waktu dan biaya, maka penelitian ini hanya dilaksanakan pada tanah pertanian di Desa Sidoarum dan Balecatur. Dampak yang diteliti adalah dampak pensertipikatan

tanah pertanian terhadap perubahan harga tanah, peralihan hak, perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan alih profesi pemilik tanah pertanian dari petani menjadi buruh pada masyarakat di kedua desa.

#### D. Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak kegiatan pensertipikatan tanah pertanian di daerah *urban fringe* Yogyakarta. Adapun sasaran penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui hubungan antara pensertipikatan tanah dengan kenaikan harga tanah, peralihan hak, perubahan penggunaan tanah dan alih profesi pemilik tanah pertanian.
2. Untuk mengetahui apakah faktor pensertipikatan tanah mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap dinamika wilayah.
3. Untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan yang signifikan antara dampak pensertipikatan tanah pada masyarakat di desa yang kegiatan pensertipikatan tanahnya relatif tinggi dibandingkan dengan masyarakat di desa yang relatif rendah kegiatan pensertipikatannya.

#### E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

1. Untuk menambah wawasan di bidang pertanahan, khususnya mengenai dampak kegiatan pensertipikatan tanah di daerah *urban fringe* Yogyakarta.
2. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberi masukan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menentukan kebijakan pensertipikatan tanah selanjutnya.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa:

1. Terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara pensertipikatan dengan kenaikan harga tanah, pensertipikatan dengan peralihan hak dan pensertipikatan dengan perubahan penggunaan tanah di Desa Sidoarum dan Balecatur. Sedangkan untuk variabel alih profesi pemilik tanah dari petani menjadi buruh terdapat hubungan yang positif tetapi tidak signifikan.
2. Faktor pensertipikatan tanah tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap dinamika wilayah. Variabel yang mempengaruhi kenaikan harga tanah secara signifikan di Desa Sidoarum dan Balecatur adalah perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian. Variabel yang mempengaruhi peralihan hak secara signifikan di Desa Sidoarum dan Balecatur adalah faktor alih profesi pemilik tanah dari petani menjadi buruh dan jarak terhadap Ringroad Barat. Sedangkan variabel yang mempengaruhi perubahan penggunaan tanah secara signifikan di Desa Sidoarum dan Balecatur adalah faktor alih profesi pemilik tanah dari petani menjadi buruh dan kenaikan

harga tanah. Variabel yang mempengaruhi alih profesi pemilik tanah pertanian dari petani menjadi buruh secara signifikan di Desa Sidoarum dan Balecatur adalah adanya peralihan hak.

3. Di dua desa uji (Desa Sidoarum dan Balecatur) yang tingkat pensertipikatan tanahnya berbeda tersebut, terdapat perbedaan yang signifikan antara kenaikan harga tanah, peralihan hak dan perubahan penggunaan tanah, sedangkan untuk alih profesi pemilik tanah dari petani menjadi buruh di kedua desa tersebut tidak terdapat perbedaan yang nyata.

#### B. Saran

Dengan memperhatikan besarnya sumbangan relatif keseluruhan variabel penelitian ini yang digolongkan rendah, maka sebaiknya untuk penelitian yang akan datang dilaksanakan dengan metode dan pendekatan yang berbeda serta melibatkan faktor-faktor lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Husin, Syahri, 2001. *Aplikasi Statistik Praktis dengan SPSS 9*. PT Gramedia, Jakarta.
- Anonim, 2002. "Evaluasi Dampak Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui PAP", *Laporan Penelitian*, Lembaga Penelitian SMERU, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi, 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Bintarto, 1989. *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ekel, Patrick A. dan R. Agus Mahendra, 2004. "Studi Assessment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah terhadap Harga Tanah di Kota Surakarta", dalam *Bhumi* Nomor 9 Tahun 4, Juni 2004, Yogyakarta.
- Hadi, Sutrisno, 2000. *Statistik Jilid 2*. ANDI, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2003. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta.
- Haryadi, Tatang, 1999. "Pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan di Desa Ambarketawang Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman", *Sripsi*, STPN, Yogyakarta.
- Indradi, Ignatius, 2002. "Pengaruh Nilai Lahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta", dalam *Bhumi* Nomor 2 Tahun 2, Juli 2002, Yogyakarta.
- Laksamana, Rofiq, 2006. "Pola Kemitraan dalam Proyek Administrasi Pertanahan di Kota Tangerang", dalam *Bhumi* Nomor 14 Tahun 6, Maret 2006, Yogyakarta.
- Nazir, Mohammad, 2005. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia, Bogor.
- Nugroho, Tanjung, 2004. "Perspektif Desa-Kota dan Faktor-faktor Regional yang Mempengaruhi Pensertipikatan Tanah di Kabupaten Magelang", dalam *Bhumi* Nomor 9 Tahun 4, Juni 2004, Yogyakarta.

- Nugroho, Tanjung; Soeradji; Hadimoeljono, Soeprpto, 2006. "Perubahan Paradigma Kebijakan Pendaftaran Tanah untuk Mengimplementasikan Jiwa-Semangat UUPA dan Meningkatkan Governance", Artikel 46 Tahun UUPA. STPN, Yogyakarta.
- Parlindungan, AP., 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sitorus, Oloan dan Darwinsyah Minin, 2003. *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sunaryanto, Lasmono Tri, 1994. *87 Masalah Pokok dalam Regresi Berganda*. Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.
- Supranto, Johannes, 2001. *Statistik Teori dan Aplikasi Edisi Keenam*. Erlangga, Jakarta.
- Sutaryono, 2004. "Dinamika Perkembangan Wilayah dan Dampaknya terhadap Nilai Tanah", dalam *Widya Bhumi* Nomor 15 Tahun 5, Agustus 2004, Yogyakarta.
- Winoto, Joyo, 2006. "Reforma Agraria Tak Boleh Sembrono", dalam *Tempo* Edisi 10 Desember 2006, Jakarta.