

**KESADARAN MASYARAKAT DALAM ADMINISTRASI
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN PUNDONG
KABUPATEN BANTUL**

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



Oleh :

**BUDI HANDAKA
NIM. 03122033/P**

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

INTISARI

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak bisa dipisahkan dari tata kehidupan manusia. Setiap manusia memerlukan tanah sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas serta tempat mencari nafkah untuk kelangsungan hidupnya.

Mengingat ketersediaan tanah relatif terbatas sedangkan jumlah penduduk terus bertambah dan pembangunan yang terus berjalan serta diikuti meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, mengakibatkan tanah menjadi barang yang mahal dan mempunyai nilai ekonomis tinggi. Untuk menghindari benturan kepentingan yang disebabkan oleh tanah, perlu diberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Secara administrasi peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, jika masyarakat menghendaki jaminan kepastian hukum. Untuk keperluan pendaftarannya, setiap bentuk peralihan hak atas tanah, menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP.No.24/1997) harus dilakukan di hadapan PPAT serta dituangkan dalam bentuk Akta PPAT. Oleh karena itu, semua bentuk peralihan hak atas tanah, termasuk diantaranya adalah jual beli yang tidak dilakukan tidak berdasarkan akta PPAT sejak berlakunya PP.No.24/1997 yaitu tanggal 8 Oktober 1997 belum memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftarannya.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survei dengan model pendekatan kuantitatif. Data yang diperoleh dari hasil lapangan diwujudkan kedalam bentuk tabel frekwensi selanjutnya untuk menarik kesimpulan dari masing-masing faktor pendidikan, pendapatan dan biaya peralihan diuji dengan rumus Kai Kuadrat. Lokasi penelitian adalah semua desa yang berada di Kecamatan Pundong Kabupaten Bantul. Kemudian acuan yang dipakai dalam penelitian ini yaitu dengan memberikan kuesioner kepada responden sebagai sampel yang dipilih isinya menyangkut hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan peralihan hak atas tanah, identitas responden, persepsi tentang biaya. Dari data primer tersebut dianalisa sehingga diketahui seberapa besar tingkat kesadaran masyarakat dan faktor-faktor yang memHubungannya dalam administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Hasil penelitian mewujudkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat dalam administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Pundong sebagian besar termasuk dalam kategori tingkat kesadaran masyarakat yang tinggi. Semua variabel bebas dalam penelitian mempunyai Hubungann yang erat dengan variabel terikat.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Permasalahan	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Kegunaan Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
A. Tinjauan Pustaka	6
1. Kesadaran Masyarakat	6
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kesadaran Masyarakat..	9
3. Peralihan Hak Atas Tanah	13
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah	14
5. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	17

6. Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena	
Jual beli.....	17
7. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
B. Kerangka Pemikiran	25
C. Hipotesis.....	27
D. Batasan Operasional	27
BAB III. METODE PENELITIAN	29
A. Metode Penelitian.....	29
B. Lokasi Penelitian	29
C. Variabel Penelitian.....	29
D. Populasi dan Sampel.....	33
E. Jenis Dan Sumber Data	35
F. Teknik Pengumpulan Data	36
G. Teknik Analisa Data.....	36
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERH PENELITIAN	39
A. Letak dan Luas Wilayah	39
B. Penggunaan Tanah	40
C. Status Tanah	40
D. Keadaan Penduduk.....	41
1. Jumlah Penduduk Menurut Usia dan Jenis Kelamin	41
2. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan	42
3. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	43
E. Pembuatan Akta Jual Beli dan Perubahan Register Tanah Jual Beli	
Di Kecamatan Pundong.....	44
1. Pembuatan Akta Jual Beli Di Kecamatan Pundong	46

2. Perubahan Register Tanah Jual Beli.....	47
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	48
A. Hasil Penelitian.....	48
1. Kesadaran Masyarakat Dalam Administrasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	48
2. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kesadaran Masyarakat Dalam Administrasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas tanah Karena Jual Beli Di Kecamatan Pundong.....	49
B. Analisa Data	52
1. Uji Kai Kuadrat	52
2. Analisa Tabulasi Silang.....	62
BAB VI. PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak bisa dipisahkan dari tata kehidupan manusia. Setiap manusia selalu memerlukan tanah sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas serta tempat mencari nafkah untuk kelangsungan hidupnya. Dengan demikian hubungan manusia dengan tanah merupakan hubungan yang hakiki dan bersifat abadi, dari sejak lahir hingga akhir hayatnya.

Oleh karena sangat eratny hubungan antara manusia dengan tanah, maka segala hal yang berhubungan dengan tanah baik dalam penggunaan, pemeliharaan, pemilikan maupun peralihan haknya harus ditangani dengan sungguh-sungguh baik oleh masyarakat itu sendiri maupun pemerintah. Sebagaimana telah diatur dan digariskan di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat 3, adalah menjadi tanggung jawab nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penggunaan dan pemilikan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Mengingat ketersediaan tanah relatif terbatas sedangkan jumlah penduduk terus bertambah dan pembangunan yang terus berjalan serta diikuti meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, mengakibatkan tanah menjadi barang yang mahal dan mempunyai nilai ekonomis tinggi. Untuk menghindari benturan kepentingan yang disebabkan oleh tanah, perlu diberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Hak atas tanah dapat diperoleh melalui permohonan kepada negara, dan juga melalui peralihan hak. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, peralihan hak sebaiknya didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dimaksudkan agar secara yuridis formal subyek maupun obyek hak atas tanah teradministrasikan dengan baik di Kantor Pertanahan. Sehingga negara melalui Badan Pertanahan Nasional yang telah diberikan otoritas untuk mengelola administrasi pertanahan dapat memberikan perlindungan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Secara administrasi peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, jika masyarakat menghendaki jaminan kepastian hukum. Untuk keperluan pendaftarannya, setiap bentuk peralihan hak atas tanah, menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP.No.24/1997) harus dilakukan di hadapan PPAT serta dituangkan dalam bentuk Akta PPAT. Oleh karena itu, semua bentuk peralihan hak atas tanah, termasuk diantaranya adalah jual beli yang tidak dilakukan tidak berdasarkan akta PPAT sejak berlakunya PP.No.24/1997 yaitu tanggal 8 Oktober 1997 belum memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftarannya.

Di Kecamatan Pundong Kabupaten Bantul masih banyak masyarakat yang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya, terutama karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Jumlah peralihan hak milik adat karena jual beli pada tahun 2005

sampai dengan bulan Pebruari tahun 2006 tercatat 383 bidang. Dari jumlah tersebut hanya 194 yang dibuatkan Akta Jual Beli dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam bulan dan tahun yang sama atau lebih kurang 50.65% (Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul).

Jumlah peralihan hak di Kecamatan Pundong tersebut, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, kemungkinan disebabkan karena kesadaran masyarakat di Kecamatan Pundong untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya masih rendah dimana kesadaran masyarakat dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal antara lain kondisi geografis, tingkat aksesibilitas, adanya pengetahuan yang baik dari lingkungannya, media massa maupun penyuluhan-penyuluhan. Sedangkan faktor internal yaitu latar belakang sosial ekonomi masyarakat yang berbeda-beda antara lain tingkat pendidikan, tingkat pendapatan, dan pengetahuan fungsi sertipikat.

Dari uraian tersebut diatas, penyusun tertarik untuk mengadakan suatu penelitian dengan judul : **“KESADARAN MASYARAKAT DALAM ADMINISTRASI PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN PUNDONG KABUPATEN BANTUL”**

B. Perumusan Masalah

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum seharusnya masyarakat secara administrasi mendaftarkan setiap peralihan hak atas tanahnya termasuk jual beli, di Kantor Pertanahan setempat, tetapi pada kenyataannya banyak peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Pundong tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut : "Bagaimana pengaruh faktor tingkat pendidikan, tingkat pendapatan, dan persepsi tentang biaya peralihan terhadap kesadaran masyarakat dalam administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Pundong Kabupaten Bantul?"

C. Batasan Permasalahan

Dalam penelitian ini mengingat ruang lingkup peralihan hak atas tanah cakupannya luas, penyusun memberi batasan masalah hanya pada peralihan hak atas tanah karena jual beli. Jual beli tanah pada hakekatnya adalah merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain berupa dari penjual kepada pembeli.

Sedangkan hak atas tanah yang menjadi obyek penelitian penyusun adalah mengenai tanah-tanah hak milik, baik hak milik bersertipikat maupun hak milik adat dan pada hak atas tanah tersebut

berlangsung perbuatan jual beli pada bulan Januari tahun 2005 sampai dengan bulan Pebruari tahun 2006.

Mengenai kesadaran masyarakat yang dijadikan obyek penelitian adalah dibatasi hanya pada kesadaran dari masyarakat (perorangan), tidak termasuk badan hukum, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai pemilik (pembeli/penerima) hak atas tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian ini adalah :

Untuk mengetahui apakah faktor tingkat pendidikan, tingkat pendapatan, dan persepsi tentang biaya peralihan mempunyai pengaruh terhadap administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Pundong Kabupaten Bantul.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian yang berkaitan dengan jual beli tanah, khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan dalam BAB V di atas, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Tingkat kesadaran masyarakat dalam administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Pundong Kabupaten Bantul sebagian besar responden termasuk dalam kategori tingkat kesadaran masyarakat yang tinggi. Dari jumlah nilai frekuensi kesadaran masyarakat tersebut, termasuk dalam interval no.2 skor (29-38) atau 58,33%.
2. Tingkat pendidikan, tingkat pendapatan, dan persepsi tentang biaya peralihan merupakan faktor-faktor yang berpengaruh atau mempunyai pengaruh secara signifikan terhadap kesadaran masyarakat dalam administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Hal ini terbukti dari hasil uji kai kuadrat yang menunjukkan nilai X^2 dari perhitungan untuk faktor tingkat pendidikan=12,34, tingkat pendapatan=17,05, dan persepsi tentang biaya peralihan=47,39, Nilai X^2 tersebut lebih besar dibandingkan nilai X^2 Tabel distribusi kai kuadrat dengan dk=2 dan tingkat signifikansi 95% yaitu sebesar 5,991.

B. Saran

1. Dalam penelitian ini faktor yang kelihatan memberikan pengaruh paling besar terhadap kesadaran masyarakat dalam administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah persepsi tentang biaya peralihan yang kemungkinan masyarakat belum menerima pelayanan dengan baik sehingga perlu adanya peningkatan pelayanan di kantor pertanahan, misalnya tersedianya informasi mengenai persyaratan dan biaya yang jelas maupun kesederhanaan prosedur tentang administrasi pendaftaran peralihan, tepatnya jangka waktu penyelesaian, serta keramahan petugas dalam melayani masyarakat sehingga masyarakat tidak merasa kesulitan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.
2. Perlu diadakan penyuluhan dan sosialisasi di bidang pertanahan untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat mengenai manfaat dan arti penting administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul diharapkan dapat meningkatkan penyuluhan dan sosialisasi di bidang pertanahan, baik itu melalui selebaran atau brosur secara terpadu dan terencana sehingga bisa memberikan motivasi, harapan, pandangan dan jangkauan kepada masyarakat dalam usaha untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat dalam administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga dapat mewujudkan adanya tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alhusin, Syahri, (2001), *Aplikasi statistik Praktis dengan SPSS 9*, Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Harun Al Rasyid, (1987), *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Harsono, Boedi, (1999), *Hukum agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta.
- , (2002), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi,(1989), *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Perangin, Effendi, (1979), *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soetrisno Hadi, (1989), *Metodologi Research I*, Yogyakarta : Andi Offset.
- Sondang P. Siagian, (1982), *Peranan Staf Dalam Managemen*, Gunung Agung, Jakarta.
- Suprpto, R. (1986), *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Jakarta.
- Sudjito, (1987), *Prona Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Agraris*, Liberti, Yogyakarta.
- Tjokroamidjoyo, Bintoro, (1985),*Psikologi Sosial*, Andi Yogyakarta.
- Veeger, K.J., (1990), *Realita Sosial*, PT.Gramedia Pustaka, Jakarta.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997.
4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
5. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.