

**STUDI TENTANG PERSEBARAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH DI KOTA PALEMBANG
PROVINSI SUMATERA SELATAN**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Disusun oleh :

SADAT
NIM. 9761269

INTISARI

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan akan terus meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat dan didalamnya terdapat data fisik dan data yuridis.

Selama ini sebagian besar masyarakat beranggapan bahwa mendaftarkan dan melengkapi tanahnya dengan sertipikat hak atas tanah bukan merupakan suatu kewajiban karena tidak ada sanksi hukumnya. Disisi lain mengenai jumlah dan jenis sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palembang masih dalam bentuk tabel dan angka-angka sehingga sulit untuk mengetahui persebarannya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab tidak meratanya persebaran sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang dan untuk mengetahui tingkat perkembangan rata-rata sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode diskriptip yaitu dengan memberikan gambaran tentang persebaran sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang dan tingkat perkembangan rata-ratanya dengan teknik analisa tabulasi dan analisa peta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa persebaran sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang cenderung ke arah luar kota. Persebaran yang tertinggi terdapat di Kecamatan Sukarami dengan jumlah 10.545 buah sertipikat (22,82%) sedang kecamatan lainnya termasuk dalam kriteria cukup tinggi, sedang, dan rendah. Persebaran sertipikat hak atas tanah yang tidak merata di Kota Palembang disebabkan oleh jauh dekatnya jarak masing-masing kecamatan dengan kota atau Kantor Pertanahan, adanya pendaftaran tanah melalui Prona serta proyek Ajudikasi dan tingginya minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya.

Tingkat perkembangan rata-rata sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang mengalami peningkatan sebesar 16% dengan perincian 3 kecamatan mengalami peningkatan dan 5 kecamatan mengalami penurunan. Kecamatan yang mengalami peningkatan tertinggi adalah Kecamatan Seberang Ulu I. Untuk perkembangan rata-rata sertipikat hak atas tanah dipengaruhi oleh adanya Prona dan proyek Ajudikasi di suatu wilayah kecamatan dan minat serta kesadaran masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	3
C. Perumusan Masalah.....	4
D. Pembatasan Masalah.....	4
E. 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
B. Kerangka Pemikiran.....	11
C. Anggapan Dasar.....	15
BAB III : METODE PENELITIAN	16
A. Lokasi Penelitian.....	16
B. Jenis dan Sumber Data.....	17

	D. Populasi dan Sampel.....	19
	E. Teknik Analisa Data.....	20
BAB IV	: GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	23
	A. Letak Geografi dan Administrasi Wilayah.....	23
	B. Keadaan Kantor Pertanahan Kota Palembang.....	29
BAB V	: HASIL DAN PEMBAHASAN.....	37
	A. Persebaran Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37
	B. Tingkat Perkembangan Rata-Rata Sertipikat Hak Atas Tanah.....	49
BAB VI	: KESIMPULAN DAN SARAN	57
	A. Kesimpulan.....	57
	B. Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan akan terus meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan tersebut pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Hasil akhir dari suatu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah berupa

kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat hak atas tanah) itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan didalamnya terdapat data fisik dan data yuridis.

Suatu bidang tanah apabila telah didaftarkan dan diterbitkan sertipikatnya akan memperoleh jaminan kepastian hukum, baik dari aspek fisiknya maupun aspek yuridisnya. Dari aspek fisik, dengan telah didaftarkannya sebidang tanah maka sudah ada kepastian mengenai letaknya, luasnya, batas-batasnya dan juga peruntukannya. Kemudian dari aspek yuridisnya akan mendapat perlindungan atau pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya gugatan dari pihak lain di kemudian hari.

Selama ini sebagian besar dari masyarakat beranggapan bahwa mendaftarkan dan melengkapi tanahnya dengan sertipikat bukanlah merupakan suatu kewajiban karena tidak ada sanksi hukumnya. Baru setelah terjadi adanya suatu kepentingan yang membutuhkan sertipikat maka masyarakat mengajukan pendaftaran tanahnya secara sporadik.

Disisi lain mengenai data, jumlah dan jenis sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang masih dalam bentuk tabel, angka-angka dan catatan sehingga bagi pengguna data dan informasi merupakan suatu masalah karena sulit untuk mengetahui gambaran tentang lokasinya dengan kata lain belum dapat memberikan gambaran secara jelas

mengenai persebaran sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan baik mengenai lokasinya ataupun jenis sertipikatnya.

Berdasarkan uraian di atas, penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“STUDI TENTANG PERSEBARAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KOTA PALEMBANG PROVINSI SUMATERA SELATAN”**.

B. Permasalahan

Pembangunan yang telah dilaksanakan di Kota Palembang telah banyak menghasilkan kemajuan, baik kualitas maupun kuantitas, ini dapat dilihat dari pembangunan yang telah dan yang sedang dilaksanakan, hal ini menyebabkan intensitas penggunaan tanah di Kota Palembang sangat tinggi dari waktu ke waktu, dimana penggunaan tanah yang terluas yaitu untuk perumahan yang terdiri dari bangunan yang di bangun penduduk secara pribadi dan oleh developer seperti Perumnas dan pengembang real estate.

Di sisi lain pemerintah daerah Kota Palembang telah memberikan beberapa lokasi kepada perusahaan pengembang, baik swasta maupun pemerintah untuk mengembangkan wilayah yang berada di luar kota, seperti tanah reklamasi yang sudah dibebaskan kemudian diserahkan kepada pihak perusahaan untuk dikembangkan menjadi daerah perumahan, perkantoran, industri, perdagangan dan lain-lain.

Adanya kecenderungan pergeseran penduduk dari pusat kota ke arah pinggiran kota yang ditandai dengan laju pertumbuhan penduduk di wilayah

ada di pinggiran kota laju pertumbuhan penduduknya relatif lebih tinggi, yang disebabkan oleh adanya pergeseran penduduk juga karena adanya imigrasi di Kota Palembang.

Dampaknya berkaitan dengan penyediaan fasilitas yang di masa datang relatif lebih banyak ke arah pinggir kota, sementara di pusat kota jauh lebih kecil bahkan tidak ditambah lagi untuk beberapa fasilitas yang terkait dengan semakin terbatasnya peluang penyediaan tanah untuk fasilitas di pusat kota. Hal ini menyebabkan adanya perbedaan dalam jumlah sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan, ternyata persebaran sertipikat hak atas tanah tersebut tidak merata antara kecamatan yang merupakan pusat kota dengan kecamatan yang berada di sekitar pusat kota atau yang berbatasan dengan pusat kota.

C. Perumusan Masalah

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apa yang menyebabkan persebaran sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang tidak merata?
2. Bagaimana tingkat perkembangan rata-rata sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang ?

D. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya permasalahan di atas dan terbatasnya waktu, tenaga dan dana serta pengalaman yang penyusun miliki, maka penyusun merasa perlu untuk

telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2000.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui penyebab tidak meratanya persebaran sertipikat hak atas tanah yang ada di Kota Palembang.
- b. Untuk mengetahui tingkat perkembangan rata-rata sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

- a. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat membantu mempercepat dalam memperoleh data dan informasi mengenai persebaran sertipikat hak atas tanah dan tingkat perkembangannya.
- b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi Kantor Pertanahan Kota Palembang tentang persebaran sertipikat hak atas tanah dan tingkat perkembangan rata-ratanya dalam rangka pengambilan kebijaksanaan dan dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data yang disajikan dan dari analisis peta yang telah dibuat dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Persebaran sertipikat hak atas tanah yang terbanyak atau tertinggi terdapat pada Kecamatan Sukarami. Ini disebabkan karena Kecamatan Sukarami merupakan daerah yang sedang berkembang dengan berbagai fasilitas jalan, sarana dan prasarana yang memadai serta jarak yang tidak terlalu jauh dari Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Persebaran sertipikat hak atas tanah yang tidak merata di Kota Palembang disebabkan oleh jauh dekatnya jarak masing-masing kecamatan dengan pusat kota atau Kantor Pertanahan Kota Palembang dan minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya.

2. Tingkat perkembangan rata-rata sertipikat hak atas tanah di Kota Palembang dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2000 mengalami peningkatan sebesar 16% . Peningkatan tersebut disebabkan pernah diadakannya Prona dan proyek Ajudikasi di beberapa kecamatan yang ada di Kota Palembang serta tingginya minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya.

B. Saran

Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam menetapkan wilayah pensertipikatan tanah secara masal atau secara sistematis sebaiknya lebih mengutamakan kecamatan yang jumlah sertipikat hak atas tanahnya rendah dengan tingkat perkembangan rata-rata sertipikat hak atas tanahnya yang menurun.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1975), *Peta Sebagai Bahan Informasi*, Tinjauan Umum, Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri
- Azi, T. Lukman dan Rachman Ridwan (1985), *Peta Tematik*, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Bandung.
- Bintarto dan Surastopo (1987), *Metode Analisa Geografi*, Jakarta, LP3ES.
- Dajan, Anto (1995), *Pengantar Metode Statistik Jilid I*, Jakarta, LP3ES.
- Hagianus Bana, Evans Credo (1997), *"Pemetaan Jenis dan Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Telah Diterbitkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban*, Skripsi, STPN, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi 1997. Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta; Djambatan
- (1986), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang *Organisasi dan Tata Cara Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya*.
- Nazir, Mohammad (1983), *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- 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 tentang Pendaftaran Tanah*
- Prihandito, Aryono (1989), *Kartografi*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, Mitra Gama Wijaya
- Sandy, I Made (1972), *Esensi Kartografi*, Jakarta, Direktorat Jenderal Tata Guna

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*.

Singarimbun, Masri dan Sofyan Efendi(1995), *Metodologi Penelitian Survei*, Editor,
Jakarta:LP3ES.

Soemardjono, Maria S.W (1992), "*Pendaftaran Tanah Antara Harapan dan Kenyataan*", Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, Yogyakarta.

Sudjana (1984), *Metode Statistik*, Tarsitu, Bandung.

Suryadi,Bambang (1998), "*Studi Tentang Persebaran Sertipikat Hak Atas Tanah Tahun 1988 – 1997 di Kabupaten Tuban*, Skripsi, STPN, Yogyakarta.

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