PENGARUH PERKEMBANGAN KOTA TERHADAP PENINGKATAN PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK DI KECAMATAN UNAAHA KABUPATEN KENDARI PROVINSI SULAWESI TENGGARA

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun Oleh:

AMARULLAH NIM. 9761170

BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

DAFTAR ISI

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	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah Penelitian	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Telaah Pustaka	9
Pengertian kota dan Perkembangan Kota	12
2. Hak Milik Atas Tanah	19
3. Sertipikat Hak Atas Tanah	23
B. Kerangka Pemikiran	27
C. Batasan Masalah	28

B. Tempat Penelitian	31
C. Data yang Digunakan	32
D. Teknik Pengumpulan Data	32
E. Populasi	33
F. Teknik Pengolahan dan Tehnik Analisa	33
1. Teknik Pengolahan	33 .
2. Tehnik Analisis	34
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	38
A. Letak dan Luas wilayah Administrasi	38
1. Letak Astronomi	38
2. Letak Administrasi	38
3. Luas Wilayah	39
B. Penduduk	40
1. Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk	40
2. Kepadatan Penduduk	40
3. Persebaran Penduduk	40
C. Fasilitas-fasilitas Perkotaan	41
1. Perhubungan	41
2. Pendidikan	43
3. Kesehatan	44
4. Peribadatan	44
5. Perdagangan	44
6. Industri	45
7. Pos dan Telekomunikasi	46
8. Fasilitas Hiburan dan Pariwisata	47
9. Hotel dan Ruman Makan	47
D. Penggunaan dan Penguasaan Tanah	47

47

1. Penggunaan Tanah......

1. Perkembangan Penggunaan Tanah Agraris ke Non Agraris	50
2. Perkembangan Pensertipikatan Tanah Milik	55
B. Analisis Data	56
1. Penyajian Hipotesis dan Pembahasan	56
2. Pengaruh perkembangan jumlah sumber tanah non agraris	
terhadap pensertipikatan tanah milik	56
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran-saran	61

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu dampak yang dirasakan dari pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan di wilayah perkotaan adalah timbulnya masalah pertanahan. Masalah pertanahan timbul karena ketidakseimbangan antara perkembangan kota dengan ketersediaan tanah yang luasnya relatif tetap dewasa ini telah menjadikan masalah pokok dari kota pada umumnya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka masalah pemilikan tanah perkotaan merupakan hal yang sangat menarik untuk dibahas.

Secara morfologi, kota merupakan suatu daerah yang tertentu dengan karakteristik penggunaan tanah yang non agraris, yaitu sebagian besar tertutup oleh bangunan, baik yang bersifat hunian maupun tidak bersifat hunian seperti pemukiman, gedung-gedung kantor, rumah sakit, sekolah, taman, pasar, 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, sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan fungsi-fungsi perkotaan. Karena manusia itu sendiri berkembang baik kualitas maupun kuantitas. Perkembangan kota dipengaruhi oleh dua hal yang utama, yaitu:

1. Faktor Penduduk.

Dari hasil sensus yang telah dilaksanakan dapat diketahui bahwa jumlah penduduk Indonesia yang ada di kota terus meningakat, pada tahun 1961 15% penduduk Indonesia berada di kota, tahun 1971 meningkat menjadi 17,20% tahun 1980 meningkat lagi 22%. Diduga pada tahun 2001 nanti sepertiga dari seluruh penduduk Indonesia akan bertempat tinggal di kota, baik kota beasr maupun kota kecil (Daldjoeni, 1987: 96).

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

a. Peningkatan kegiatan pelayanan.

Berbagai jenis jasa tumbuh di daerah perkotaan seperti perdagangan, perkantoran, indusrti, pertokoan dan sebagainya.

b. Kemajuan Transportasi dan Komunikasi

Dengan kemajuan transportasi dan komunikasi, akan mendorong mobilitas penduduk, khususnya dari desa ke kota-kota didekatnya.

c. Tarikan Sosial dan Kultural

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

d. Kemajuan Pendidikan.

siaran radio dan televisi makin menyadarkan masyarakat desa akan pentingnya pendidikan sebagai sarana untuk sukses dalam usaha.

c. Pertumbuhan Penduduk Alami.

Disamping penduduk kota bertambah oleh masuknya para urbanik, angka kelahiran di kota lebih tinggi dibandingkan pedesaan, ini akibat kesehatan dan kesejahteraan masyarakatnya. (Daldjoeni, 1987:93)

2. Aspek-Aspek Perkembangan Kota.

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 penduduk dan perubahan nilai-nilai. (Hadi Sabari Yunus, 1987: 13).

Meningkatnya kajian dari berbagai kota-kota lain dan aspek-aspek perkembangan kota 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. (Johan T. Jayadinata, 1992:15)

Setiap pembangunan mutlak 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. Hal tersebut tentu akan mendorong pemilik tanah tersebut untuk melindungi tanahnya dari gangguan pihak lain 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 tersebut dan banyak hal buruk lainnya yang mungkin saja terjadi.

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.

Undang-Undang Nomor 5/1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan singkatan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ditentukan macam Hak Atas Tanah yang dapat di yaitu Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. (pasal 21 ayat (1) UUPA) Hak milik atas tanah harus didaftarkan di kantor pertanahan/kotamadya setempat untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. (Pasal 23 UUPA)

Jaminan kepastian hukum atas suatu bidang tanah diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yaitu dengan mewajibkan kepada pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor pertanahan setempat, sehingga bisa mendapatkan sertipikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat agar dapat terjamin kepastian hukumnya.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Untuk mengantisipasi berbagai perkembangan yang terjadi berkaitan dengan perkembangan kota di Kecamatan Unaaha maka ditempuh suatu kebijaksanaan yang dapat memenuhi kebutuhan tanah di daerah perkotaan dan sekaligus sebagai upaya penataan kota agar memenuhi Asas, Aman, Tertib, Lestari dan Sehat (ATLAS) yaitu dengan melaksanakan pembangunan kawasan kota baru, dimana kebijaksanaan ini

pembangunan Kota baru yaitu kawasan Kecamatan Unaaha, karena Kecamatan Unaaha merupakan salah satu pusat pemerintahan dan Ibukota Kabupaten.

Sebagaimana kita ketahui bahwa semua kegiatan pembangunan ditujukan untuk meningkatkan kesejahtraan masyarakat, namun disamping dampak positif dari pembangunan yang dilaksanakan berupa peningkatan kesejahtraan masyarakat, ada juga dampak negatif sebagai konsekuensi logis dari pembangunan yang kadang-kadang kita sadari. Salah satu konsekuensi dari pelaksanaan pembagunan kawasan perkembangan kota di Kecamatan Unaaha adalah terjadinya perkembangan tanah non agraris serta berpengaruh juga terhadap penerbitan sertipikat dari tahun 1995/1996 –1999/ 2000.

Berdasarkan uraian di atas dan mengingat pentingnya sertipikat maka penulis tertarik untuk mengambil judul "PENGARUH PERKEMBANGAN KOTA TERHADAP PENINGKATAN PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK DI KECAMATAN UNAAHA KABUPATEN KENDARI PROVINSI SULAWESI TENGGARA".

B. Rumusan Masalah Penelitian

Dengan semakin padatnya penduduk di kota dan meningkatnya kegiatan pembangunan menyebabkan bertambahnya kebutuhan akan tanah

tanah tentunya mendorong pemilik tanah untuk melindungi tanahnya dari gangguan pihak lain, sehingga diperlukan adanya suatu kepastian hukum atas tanah yang dapat diperoleh bila tanah yang bersangkutan memiliki sertipikat hak atas tanah, berdasarkan hal-hal tersebut maka dirumus masalah penelitian sebagai berikut: Apakah perkembangan kota berpengaruh terhadap peningkatan pensertipikatan tanah milik di Kecamatan Unaaha Kabupaten Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.

1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui apakah perkembangan kota berpengaruh terhadap peningkatan pensertipikatan tanah milik di Kecamatan Unaaha Kabupaten Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Praktis yaitu hasil penelitian ini kiranya dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dalam merumuskan kebijaksanaan pertanahan dalam mengantisipasi permasalahan pertanahan yang timbul akibat perkembangan kota 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

c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan kepada pemerintah Daerah Kabupaten Kendari dalam mengambil kebijaksanaan mengenai pengaturan penggunaan tanah di Kecamatan Unaaha Kabupaten Kendari.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilaksanakan di Kecamatan Unaaha Kabupaten Kendari dapat diketahui bahwa:

Perkembangan jumlah luas tanah non agraris berpengaruh terhadap peningkatan pensertifikatan tanah milik di Kecamatan Unaaha. Hal ini dapat dilihat dari hasil penelitian dengan menggunakan rumus korelasi product moment dapat diketahui korelasi antara variabel jumlah luas penggunaan tanah non agraris (X) dan variabel jumlah sertifikat (Y) atau nilai r_{xy} adalah sebesar 0,559. Sedangkan dari r (lampiran 2) untuk n = 14 dan faraf signifikansi 95% adalah sebesar 0,532. Sehingga dapat dilihat bahwa r_{xy} lebih besar dari harga kritis r (0,559 lebih besar dari 0,532). Ini berarti bahwa Hk diterima yakni terdapat hubungan positif antara variabel jumlah luas penggunaan tanah non agraris (X) dan variabel jumlah sertifikat (Y). Sehingga dapat dikatakan bahwa 0,559 adalah pengaru X terhadap Y sehingga dapat dikatakan perkembangan jumlah luas penggunaan tanah non agraris berpengaruh terhadap pensertifikatan tanah milik di Kecamatan Unaaha Kabupaten Kendari.

B. Saran - saran

- Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari perlu meningkatkan pelayanan serta menciptakan prosedur yang efektif dan efisien agar memudahkan masyarakat dalam mengurus sertipikat Hak Atas Tanah.
- Perlu ditingkatkan pelayanan dan bantuan aparat pertanahan agar sertipikat dapat di terbitkan tepat pada waktunya.
- 3. Tanah merupakan sumber daya yang luasnya realtif tetap, sedangkan penduduk dan kegiatan pembangunan yang senantiasa memerlukan tanah terus pertambah.Maka perlu diupayakan dalam pemanfaatannya tidak terjadi tumpang tindih dengan Rencana Tata Ruang Kota yang ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto, R. <u>Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya</u>, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983
- Boedi Harsono, <u>Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan</u> <u>Hukum Tanah</u>, Jakarta Djambatan, 1990
- Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta Djambatan, 1978
- Daldjoeni, Geografi Kota dan Desa, Bandung Alumni, 1987
- Hadi Sabarai Yunus, <u>Beberapa Daterminan Perkembangan Pemukiman Kota Dampak dan Pengolahannya,</u> Yogyakarta, Fakultas Geografi UGM,1983
- Herutomo Sumadi, <u>Kebijaksanaan Tata Ruag dan Tata Guna Tanah</u>, Yogyakarta, 1999
- Herutomo Sumadi, Tata Guna Tanah II, Yogyakarta, APN, 1991
- Ida Bagus Mantra, <u>Pengantar Studi Demografi, Yogyakarta,</u> Nur Cahaya, 1985
- Jayadinata, Johara T, <u>Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah,</u> Bandung, Institut Teknologi Bandung, 1992
- Parlindungan, A.P., <u>Komentar Atas UUPA</u>, Bandung C.V. Mandar Maju, 1991
- Perangin Effendi, <u>Hukum Agraria di Indonesia</u>, Jakarta, C.V. Rajawali, 1989
- Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta Rajawali, 1989
- Singaribun, Masri dan Sofian Effendi, <u>Metode Penelitian Suevey</u>, Jakarta, LP3ES,1989
- Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan