

**MINAT MASYARAKAT DALAM PENSERTIPIKATAN  
TANAH DI KECAMATAN BANJARMASIN BARAT KOTA  
BANJARMASIN PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**

*SKRIPSI*

*Diajukan Untuk Menempuh Ujian Skripsi Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan*



Oleh :

**FUJIANA**  
9871363

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

## INTISARI

Luas tanah relatif tetap dan sangatlah terbatas, tetapi kebutuhan akan tanah untuk pembangunan terus meningkat. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, maka perlunya jaminan kepastian hukum akan tanah berupa sertipikat. Tapi sampai saat ini masih banyak masyarakat yang belum menyadari betapa perlunya sertipikat tanah. Hal ini dapat dilihat pada masyarakat Kota Banjarmasin umumnya dan Kecamatan Banjarmasin Barat khususnya, dimana masyarakatnya masih memegang kuat budaya dan percaya bahwa segel tanah sudah cukup untuk menjamin kepastian hukum akan tanah.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah penyusun ingin mengetahui tingkat minat masyarakat terhadap pendaftaran tanah, dan faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya di Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian survai dengan informasi dikumpulkan dari responden dengan menggunakan kuesioner. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik tanah (masyarakat) di Kecamatan Banjarmasin Barat khususnya tiga kelurahan yaitu Belitung Selatan, Pelambuan dan Teluk Tiram. Teknik pengambilan sampel menggunakan cara purposive sampling, agar jumlah sampel sebanding diolah lagi kedalam proporsional random sampling. Untuk teknik pengambilan data menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan, sedangkan analisis yang dipakai adalah tabulasi silang.

Dari hasil penelitian ini, menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya masih rendah hal ini dikarenakan adanya beberapa faktor yang mempengaruhi seperti budaya masyarakat yang masih menanggap segel tanah sudah cukup untuk menjamin kepastian hukum atas tanahnya, durasi penyelesaian sertipikat yang memakan waktu cukup lama, tingkat pendidikan, pengetahuan masyarakat tentang perlunya sertipikat masih kurang, prosedur yang masih dianggap sulit dan berbelit-belit, biaya pembuatan sertipikat mahal, tingkat pendapatan, dan penyuluhan tentang sertipikat intensitasnya masih kurang. Untuk lebih meningkatkan minat masyarakat dalam pensertipikatan tanah, maka aparat yang berwenang menangani pendaftaran tanah dalam hal ini BPN harus meningkatkan kerjasama dengan aparat kecamatan, tokoh masyarakat untuk memberikan pengertian kepada masyarakat tentang betapa perlunya sertipikat tanah.

# DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Pembatasan Masalah.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	14
C. Anggapan Dasar .....	18
D. Batasan Operasional .....	18
BAB III. METODE PENELITIAN.....	21
A. Daerah Penelitian.....	21
B. Populasi dan Sampel.....	21
1. Populasi .....	21
2. Sampel.....	22
C. Variabel Penelitian.....	24
D. Jenis Data.....	24

	Halaman
BAB IV. GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN .....	28
A. Lokasi dan Administrasi .....	28
1. Letak Geografis dan luas wilayah .....	28
2. Penggunaan Tanah.....	30
B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	31
1. Komposisi Penduduk.....	31
2. Pendidikan.....	32
3. Kepadatan Penduduk.....	33
C. Data – Data Tentang Pertanahan .....	34
BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	36
1). Minat Masyarakat .....	36
2.) Faktor Yang mempengaruhi Minat Masyarakat .....	38
1. Budaya Masyarakat .....	41
2. Tingkat Pendidikan.....	44
3. Jenis Pekerjaan dan Tingkat Pendapatan.....	48
4. Biaya Pembuatan sertipikat.....	52
5. Prosedur Pembuatan Sertipikat.....	55
6. Durasi Penyelesaian Sertipikat.....	58
7. Pengetahuan Responden Tentang Sertipikat .....	61
8. Penyuluhan .....	63
BAB VI. PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA .....	71
LAMPIRAN .....	73
RIWAYAT HIDUP	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Peningkatan pembangunan tidak saja diperlukan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang jumlahnya semakin bertambah, tetapi juga untuk memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik yang merupakan dampak positif dari keberhasilan pembangunan yang telah dilaksanakan. Permasalahan yang dihadapi adalah bahwa pembangunan yang semakin meningkat tersebut harus dilaksanakan di atas tanah yang luasnya terbatas dan tetap.

Apabila tanah dinilai dari luasnya, maka tanah merupakan barang yang jumlahnya terbatas dan relatif tidak bertambah, seperti apa yang dinyatakan oleh I Made Sandy :

**Tanah adalah sebuah sumber daya alam. Tetapi, kalau dibandingkan dengan sumber daya alam lainnya, kedudukan tanah adalah istimewa. Keistimewaan itu terletak pada kenyataan, bahwa tanah itu bisa dipandang sebagai :**

**Hasil, kalau dilihat dari sudut barang tambang,  
Penghasil, kalau dilihat dari sudut tumbuhan dan tanaman,  
Tempat, di atas mana makhluk melaksanakan kehidupan.  
( I Made Sandy ; 1995 :1 )**

Dari kenyataan di atas maka akan muncul persoalan, pada satu sisi tanah sebagai ruang jumlahnya relatif tetap, tetapi disisi lain jumlah penduduk akan terus bertambah begitu juga dengan pembangunan yang terus meningkat.

penguasaan dan penggunaan tanah oleh masyarakat, yang masing-masing saling berlomba untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Sampai saat ini masyarakat sebagian besar menanggapi bahwa kebutuhan akan sertifikat ini belum terlalu diutamakan. Sebagian besar tanah yang bersertipikat adalah terletak di daerah perkotaan. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang disampaikan oleh AP. Parlindungan (1990 : 7) bahwa Pendaftaran tanah di Indonesia yang sudah terlaksana semenjak berlakunya PP No. 10 tahun 1961 baru pada tingkatan kota-kota dan sebagian besar di luar kota pada perkebunan-perkebunan. Dan baru sekitar 3 s/d 5 % tanah-tanah di Indonesia yang telah terdaftar.

Persaingan-persaingan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah serta pemilikan dan penguasaannya oleh anggota masyarakat, kerap kali menimbulkan konflik yang akan membawa akibat adanya ketegangan-ketegangan dan kerawanan sosial, ekonomi maupun politis. Hal ini memerlukan penanganan yang serius didalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan tanah maupun pemilikan tanah dan penguasaannya.

Menyadari semakin kompleknya masalah dibidang pertanahan, khususnya yang menyangkut pada sengketa pemilikan hak atas tanah, maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum bagi setiap

pemerintah atas bidang tanah, maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat.

Sejauh ini memang tidak ada peraturan yang mewajibkan setiap orang harus mempunyai Sertipikat, tetapi kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya seperti apa yang tersirat dalam pasal 19 UUPA dengan tidak memuat sanksi pidana yang berat. Karena pengaruh budaya, masyarakat menganggap bahwa bukti penguasaan bidang tanah sudah cukup dengan segel adat serta rasa saling percaya yang masih kuat dalam lingkungan masyarakat. Oleh karena itu pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Banjarmasin Kecamatan Banjarmasin Barat yang dilaksanakan selama ini masih mendapatkan hambatan. Hal ini sudah pernah diteliti oleh Rismiati Marisa Mahasiswa Universitas Lambung Mangkurat, dalam penyusunan skripsi yang berjudul Faktor-faktor yang menghambat minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya di Kelurahan Pemurus Dalam Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin pada tahun 1999.

Bertitik tolak dari hal tersebut, maka penyusun merasa tertarik untuk meneliti dengan judul : ***“Minat Masyarakat Dalam Pensertikatan Tanah di Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan”***.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam latar belakang telah diuraikan, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah selama ini masih belum mencapai target yang diinginkan. Berdasarkan data terdahulu diperoleh informasi bahwa di kota Banjarmasin, minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya masih belum merata. Oleh karena itu, perlu diteliti seberapa besar minat masyarakat dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi minat tersebut di Kota Banjarmasin khususnya Kecamatan Banjarmasin Barat untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Agar dapat diperoleh hasil penelitian yang berguna maka pertanyaan di atas perlu difaktualkan kedalam pertanyaan penyusun sebagai berikut:

1. Bagaimana minat masyarakat Kecamatan Banjarmasin Barat dalam pendaftaran tanah ?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi minat masyarakat dalam pendaftaran tanah di Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu, dana, pengetahuan dan kemampuan penyusun serta untuk memaksimalkan hasil yang lebih intensif, penyusun membatasi obyek penelitian yaitu minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya yang hanya terbatas pada hak milik yaitu jenis hak milik atas tanah

sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 20 ayat 1 UUPA yang dimiliki oleh masyarakat Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin.

Selain itu karena faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanah jumlahnya banyak, maka kami batasi hanya 8 faktor saja, yaitu budaya masyarakat, faktor pendidikan, faktor pendapatan, faktor biaya pensertipikatan tanah, prosedur pembuatan sertipikat, durasi, penyelesaian sertipikat, pengetahuan responden tentang perlunya sertipikat, penyuluhan tentang sertipikat. Penulisan skripsi ini dibatasi hanya dari tahun 1996 sampai dengan 2002.

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

##### 1. Tujuan Penelitian.

1. Untuk mengetahui tingkat minat masyarakat dalam pendaftaran tanah.
2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya di Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan.

##### 2. Kegunaan Penelitian

Sehubungan dengan hal di atas, maka diharapkan penelitian ini dapat berguna bagi :

1. Pemerintah sebagai sumbangan pikiran khususnya bagi Badan Pertanahan Nasional, dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan

langkah-langkah yang tepat dalam mengambil kebijaksanaan untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap pensertipikatan tanah miliknya

2. Masyarakat untuk meningkatkan kesadaran hukum khususnya tertib hukum pertanahan sangatlah penting dalam menunjang pembangunan hukum dan pembangunan nasional.
3. Para ilmuwan hukum pada umumnya dan hukum agraria pada khususnya sebagai sumbangan pemikiran penyusunan lebih lanjut.

## BAB VI P E N U T U P

### A. Kesimpulan

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

1. Minat Masyarakat Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan untuk mensertipikatkan tanahnya adalah rendah, dari 60 responden yang diteliti hanya 9 responden atau 15 % yang mempunyai minat sedang, sisanya 51 responden atau 85 % mempunyai minat rendah.
2. Rendahnya minat masyarakat tersebut dikarenakan oleh beberapa faktor yang mempengaruhinya sebagai berikut 1) budaya masyarakat yang masih menganggap segel tanah sudah cukup untuk menjamin kepastian hukum akan tanahnya; 2) durasi penyelesaian sertipikat masyarakat menganggap pembuatan sertipikat tanah memakan waktu yang lama; 3) tingkat pendidikan masyarakat pada umumnya hanya lulusan SD - SMA saja sedangkan yang berpendidikan tinggi (sarjana) masih kurang, sehingga dari lulusan SD sampai SMA saja yang umumnya mempunyai minat rendah ; 4) pengetahuan masyarakat tentang perlunya sertipikat masih kurang, hal ini dikarenakan kurangnya penyuluhan tentang pertanahan yang diberikan oleh

aparatus berwenang dalam hal ini BPN; 5) prosedur masih dianggap berbelit-belit dan sulit; 6) biaya pembuatan sertifikat mahal; 7) tingkat pendapatan masyarakat pada umumnya sedang yaitu antara Rp .420.000 sampai Rp. 840.000.-/ bulan sehingga mempengaruhi minat untuk mensertipikatkan tanah dan 8) penyuluhan intensitasnya masih kurang. Diantara beberapa faktor di atas maka faktor budayalah yang paling banyak mempengaruhi minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya, hal ini dikarenakan rasa saling percaya yang masih kuat dalam lingkungan masyarakat, masih berlakunya segel tanah untuk dianggunkan ke bank selain itu minimnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang sertifikat tanah karena kurangnya informasi (penyuluhan) yang diperoleh.

## **B. Saran**

1. Untuk lebih meningkatkan minat masyarakat dalam pensertipikatan tanah, maka Aparatus yang berwenang menangani pendaftaran tanah dalam hal ini BPN harus meningkatkan kerjasama dengan aparat kecamatan, tokoh masyarakat untuk memberikan pengertian kepada masyarakat tentang betapa perlunya sertifikat tanah.
2. Penyuluhan sebagai faktor penentu keberhasilan kegiatan di bidang pertanahan agar lebih ditingkatkan intensitas maupun materinya, sehingga dapat dengan mudah dipahami oleh masyarakat. Prosedur

membebani masyarakat dalam pensertipikatan tanah serta durasi penyelesaian sertipikat yang terlalu lama agar dipercepat penyelesaiannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1993) *Ketetapan MPR RI No.II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.*
- (1997), *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*
- (1988), *Keputusan Presiden RI Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional*
- (1989), *Undang-undang Nomor 2 tahun 1989. tentang Sistem Pendidikan Nasional*
- (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi, STPN, Yogyakarta.*
- Arikunto, Suharsimi (1993)*Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik (Revisi II), Rineka Cipta, Jakarta.*
- Dajan, Anto ( 1991) *Pengantar Metode Statistik Jilid I, Jakarta, LP3ES*
- Harsono, Boedi (1968) *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Djembatan, Cetakan II, Jakarta.*
- Kartono, Kartini (1990) *Psikologi Umum, CV. Mandar Maju, Bandung.*
- Marisa, Rismiati (1999) *Faktor-faktor yang Menghambat minat Masyarakat dalam Pendaftaran Tanah di Kelurahan Pemurus Dalam Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin, Skripsi, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin.*
- Mumro, EA. Et.al (1983) *Penyuluhan Suatu Pendekatan Berdasarkan Keterampilan, Ghalia, Jakarta.*
- Parlindungan, AP(1985) *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah menurut UUPA, Alumni, Bandung, Cetakan I.*
- Perangin, E ffendi(1986) *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak atas Tanah, Rajawali press, Jakarta.*

Sandi, I. Made (1985) *Geografi Regional Republik Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Subekti, R dan Tjitro, S (1983) *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Sumardjono, Maria, SW (1992) *Pendaftaran Tanah antara Harapan dan Kenyataan*, makalah seminar nasional kegunaan sertipikat dan permasalahannya, Yogyakarta.

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