

**STUDI TENTANG FAKTOR-FAKTOR YANG MEMOTIVASI MASYARAKAT
MENDAFTARKAN TANAH SECARA MASSAL RUTIN SPORADIK
DENGAN BANTUAN KREDIT DI KECAMATAN BAROS
KOTA SUKABUMI PROPINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

SRIYATI HESTI MULYANI

NIM : 9871459

INTISARI

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih banyaknya bidang-bidang tanah di Kota Sukabumi yang belum didaftar dan diterbitkan sertifikatnya. Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi dari sekitar 70.000 bidang tanah, baru sekitar 40% yaitu sebanyak 29.392 bidang tanah yang sudah bersertipikat (dari tahun 1960 sampai Januari 2001). Berdasarkan keadaan tersebut, pada Tahun Anggaran 2001 Kantor Pertanahan Kota Sukabumi menyelenggarakan Pendaftaran Tanah secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit dari PD. BPR Pasar Kota Sukabumi. Keberhasilan pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit tidak terlepas dari adanya motivasi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya secara massal rutin sporadik.

Tujuan Penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang memotivasi masyarakat di Kecamatan Baros mendaftarkan tanahnya secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit di Kecamatan Baros Kota Sukabumi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian survey, yang mengambil sampel sebanyak 30% dari keseluruhan populasi dengan menggunakan teknik sampel acak sederhana (Simple Random Sampling), sehingga jumlah keseluruhan sampelnya adalah 48 responden di Kelurahan Jayaraksa dan Kelurahan Sudajayahilir.

Dari hasil penelitian yang penyusun laksanakan, dapat diketahui bahwa faktor-faktor yang memotivasi masyarakat mendaftarkan secara massal sporadik dengan bantuan kredit di Kecamatan Baros Kota Sukabumi, yaitu : 1. Tujuan ingin memiliki sertipikat; 2. Prosedur yang sederhana ; 3. Adanya bantuan kredit dari PD. BPR Pasar Kota Sukabumi. Selain dari ketiga faktor tersebut di atas, terdapat faktor lainnya yaitu bunga atas kredit yang ringan dan angsuran dengan jangka waktu pengembalian yang terjangkau oleh masyarakat

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	4
C. Pembatasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN ...	8
A. Tinjauan Pustaka	8

C. Anggapan Dasar.....	16
BAB III METODE PENELITIAN.....	17
A. Daerah Penelitian.....	17
B. Populasi dan Sampel.....	18
1. Populasi.....	18
2. Sampel.....	18
C. Jenis dan Sumber Data.....	19
D. Teknik Pengumpulan Data	20
E. Variabel dan Indikator	21
F. Batasan Operasional.....	21
G. Teknik Analisa Data	22
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	24
A. Keadaan Wilayah	24
B. Penggunaan Tanah.....	26
C. Penguasaan atau Hak Atas Tanah	27
D. Keadaan Penduduk	28
1. Jumlah Penduduk.....	28
2. Tingkat Pendidikan Penduduk	29
3. Mata Pencarian Penduduk.....	31
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA	33
A. Penyajian Data Hasil Penelitian.....	33
1. Pendaftaran Tanah secara Massal Rutin Sporadik	

2. Bantuan Kredit Dari PD. BPR Pasar Kota Sukabumi	38
B. Analisis Data.....	46
VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....	57
A. Kesimpulan.....	57
B. S a r a n.....	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENYUSUN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang sangat mendasar bagi manusia, karena sebagian besar aktivitas manusia membutuhkan tanah sebagai sarana. Bagi Bangsa Indonesia, tanah merupakan salah satu modal utama untuk melaksanakan Pembangunan Nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Sejalan dengan laju pembangunan dan pertumbuhan penduduk, kebutuhan tanah juga semakin meningkat. Pada sisi yang lain tanah merupakan sumber daya yang bersifat tetap/tidak bertambah, sehingga perlu adanya campur tangan pemerintah dalam pengaturannya dengan tetap memperhatikan kepentingan rakyat pemegang hak atas tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menyatakan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan atas hak-hak tersebut :

c. Pemberian tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sebagai tindak lanjut, Pemerintah pada tanggal 23 Maret 1961 menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, belum memberikan hasil yang memuaskan. Sampai dengan akhir tahun 1996, dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, Pemerintah baru berhasil mendaftarkan tanah sekitar 16,3 juta bidang atau sekitar 30% dari seluruh bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Berdasarkan keadaan tersebut, Pemerintah mengadakan penyempurnaan dengan menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyempurnaan tersebut antara lain adalah mengenai penegasan pengertian pendaftaran tanah, asas-asas, tujuan penyelenggaraannya. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat serta disederhanakan. Sebagai peraturan pelaksanaannya ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

Untuk melaksanakan amanat Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pemerintah terus berupaya untuk mendaftarkan bidang-bidang tanah diseluruh Indonesia, serta dapat diterbitkan sertifikatnya. Pada dasarnya pendaftaran tanah merupakan kewajiban Pemerintah, yang dilaksanakan dengan pendaftaran tanah secara sistematis. Oleh karena keterbatasan pemerintah dalam penyediaan dana, maka dimungkinkan masyarakat mendaftarkan tanahnya secara sporadis.

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis,

Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis. Proyek Administrasi Pertanahan yang dimulai pada tahun anggaran 1996/1997 tersebut, pada tahun pertama telah berhasil menerbitkan 300.000 sertifikat.

Krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia secara tidak langsung berpengaruh terhadap pelaksanaan proyek-proyek pemerintah di bidang pertanahan yaitu dalam hal pendanaannya. Pemerintah perlu mencari alternatif lain untuk membantu masyarakat yang belum terjangkau proyek pemerintah tersebut, dalam mendapatkan jaminan kepastian hukum berupa sertifikat hak atas tanah.

Demikian pula keadaan di Kota Sukabumi, kenyataannya masih banyak bidang tanah yang belum bersertipikat. Dari data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, dapat diketahui bahwa luas wilayah Kota Sukabumi kurang lebih 5000 hektar dengan jumlah bidang tanah sekitar 70.000 bidang. Bidang tanah yang telah bersertipikat baru sekitar 40 % yaitu sebanyak 29.392 bidang (dari tahun 1960 sampai Januari 2001).

Berdasarkan keadaan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Sukabumi berupaya untuk dapat mendaftarkan seluruh bidang tanah yang berada di wilayah Kota Sukabumi. Upaya Kantor Pertanahan Kota Sukabumi untuk mensertipikatkan seluruh bidang tanah yang ada di wilayahnya belum dapat terlaksana, karena adanya beberapa kendala didalam masyarakat yaitu :

1. masih kurangnya pemahaman sebagian masyarakat mengenai prosedur pengurusan sertifikat;

tanah berbelit-belit, butuh waktu yang lama serta biaya yang mahal.

Berdasarkan keadaan tersebut, salah satu upaya yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Sukabumi yaitu menyelenggarakan pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik dengan kredit dari bank. Diharapkan dengan terselenggaranya pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik, akan membantu masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya, terutama mengenai kendala biaya yang masih dirasakan mahal bagi masyarakat. Pemberian kredit dari PD BPR Pasar Kota Sukabumi untuk biaya pengurusan sertipikat akan membantu masyarakat, yang berupa keringanan pengembalian kredit dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan terjangkau oleh masyarakat. Keberhasilan pendaftaran tanah secara massal sporadik, tidak terlepas dari adanya motivasi masyarakat untuk ikut serta dalam kegiatan itu.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“STUDI TENTANG FAKTOR-FAKTOR YANG MEMOTIVASI MASYARAKAT MENDAFTARKAN TANAH SECARA MASSAL RUTIN SPORADIK DENGAN BANTUAN KREDIT DI KECAMATAN BAROS KOTA SUKABUMI PROPINSI JAWA BARAT”.

B. Pokok Permasalahan

Krisis ekonomi yang melanda Indonesia, berakibat pula pada pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan, yaitu masih banyak daerah-daerah yang belum terjangkau oleh proyek-proyek Pemerintah. Daerah-daerah yang

pendaftarannya dilaksanakan secara sporadik. Dalam pelaksanaannya masih sering terjadi anggapan-anggapan serta pendapat negatif dari masyarakat mengenai pendaftaran tanah secara sporadik, seperti permohonan sertipikat yang masih dirasakan mahal oleh masyarakat, prosedur yang panjang dan berbelit-belit mulai dari tingkat desa/kelurahan sampai dengan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten serta butuh waktu yang lama.

Keadaan tersebut mengharuskan Pemerintah, untuk mencari alternatif kebijaksanaan dalam rangka pendaftaran tanah, dengan lebih memberdayakan masyarakat dalam pembiayaannya. Salah satu alternatif yaitu melalui pendaftaran tanah secara rutin sporadik yang dilaksanakan secara bersama-sama atau massal. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah secara massal, diharapkan akan membantu masyarakat dalam hal pembiayaannya. Sebagian besar biaya dalam pendaftaran tanah tersebut ditanggung oleh masyarakat, oleh karena dilaksanakan secara bersama-sama menjadi lebih murah, seperti biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah yang dapat dilaksanakan pada waktu bersamaan.

Dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Sukabumi pada tahun anggaran 2001 menyelenggarakan pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit dari PD. BPR Pasar Kota Sukabumi. Pihak bank memberikan kredit kepada masyarakat untuk biaya pengurusan pendaftaran tanah, sedangkan masyarakat berkewajiban untuk mengembalikan kredit beserta bunga yang telah diperjanjikan dalam akad kredit.

Pendaftaran Tanah secara Massal Rutin Sporadik tersebut pada

Pendaftaran Tanah secara massal rutin sporadik merupakan kegiatan baru bagi Kantor Pertanahan Kota Sukabumi untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Keberhasilan dari kegiatan tersebut tidak terlepas dari adanya motivasi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya secara massal rutin sporadik.

Dari uraian tersebut diatas, didalam penelitian ini penyusun merumuskan masalah ini sebagai berikut :

Faktor-faktor apakah yang memotivasi masyarakat di Kecamatan Baros mendaftarkan tanahnya secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit?

C. Pembatasan Masalah

Untuk menghindari pengertian yang beraneka ragam serta terbatasnya waktu, dana dan kemampuan, maka penyusun perlu membatasi ruang lingkup penelitian yaitu pada pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit dari PD. BPR Pasar Kota Sukabumi di Kecamatan Baros Kota Sukabumi yang dilaksanakan pada tahun 2001 (Tahap I).

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui faktor-faktor yang memotivasi masyarakat di Kecamatan Baros mendaftarkan tanahnya secara Massal Rutin Sporadik dengan

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi peneliti mengenai pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara massal sporadik
- b. Sebagai bahan masukan dan informasi kepada Pemerintah dalam menentukan kebijakan di bidang pertanahan, khususnya bidang pendaftaran tanah secara massal dengan bantuan kredit dari bank.
- c. Menambah perbendaharaan karya ilmiah di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional dengan menuangkan gagasan dan pemikiran demi kemajuan lembaga pendidikan dan pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan analisa data sebagaimana dikemukakan pada BAB V, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa faktor-faktor yang memotivasi masyarakat di Kecamatan Baros mendaftarkan tanah secara massal rutin sporadik adalah :

1. Tujuan ingin memiliki sertipikat.

Sejumlah 43 responden atau 89,58 % menjawab dengan memiliki sertipikat akan terjamin kepastian hukum atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan sebagai pemilik tanah, sedangkan sebagian lagi yaitu 5 responden atau 10,42 % menjawab agar mudah bila akan kredit di Bank.

2. Prosedur yang sederhana.

Sejumlah 47 responden atau 97,92 % menjawab bahwa dalam pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit prosedurnya lebih sederhana dibandingkan apabila mengurus sendiri-sendiri, sedangkan responden yang menjawab sama saja dengan bila mengurus sendiri-sendiri hanya 1 responden atau 2,08%.

3. Adanya bantuan kredit dari PD. BPR Pasar Kota Sukabumi.

Sejumlah 39 responden atau 81,25 % tidak akan mendaftar sebagai peserta Pendaftaran Tanah secara massal rutin sporadik apabila tidak ada kredit, sedangkan yang akan tetap mendaftar hanya 9 responden atau 18,75% saja.

Setelah diadakan wawancara kepada responden, selain ketiga faktor tersebut diatas terdapat faktor lain yang memotivasi masyarakat mendaftarkan tanah secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit, yaitu faktor bunga atas kredit yang ringan, dan angsuran dengan jangka waktu pengembalian satu satu tahun yang terjangkau oleh masyarakat. Adanya motivasi masyarakat tersebut mendukung keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik dan akan membantu terwujudnya tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian, penyusun memberikan saran sebagai berikut :

1. Untuk lebih meningkatkan pemahaman mengenai tujuan pendaftaran tanah serta kegunaan sertipikat hak atas tanah, perlu ditingkatkan kegiatan penyuluhan di bidang pertanahan kepada masyarakat, sehingga kesadaran hukum masyarakat akan meningkat. Pada akhirnya masyarakat akan menyadari bahwa dengan memiliki sertipikat bukan saja merasa lebih aman dalam memanfaatkan tanahnya, tetapi juga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, yaitu akan lebih mudah mendapatkan tambahan modal dengan menjaminkan sertipikatnya di Bank.
2. Bagi instansi terkait khususnya Kantor Pertanahan Kota Sukabumi agar lebih memasyarakatkan pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik dengan bantuan kredit untuk seluruh wilayah Kota Sukabumi untuk mewujudkan

3. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal rutin sporadik ataupun pada kegiatan-kegiatan sejenis yang akan dilaksanakan, pungutan-pungutan diluar ketentuan (pungutan liar) dapat dihapuskan atau dikurangi menjadi seminimal mungkin, sehingga dapat mengurangi beban yang harus ditanggung oleh masyarakat dalam memperoleh sertipikat hak atas tanah. ✓

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional (1990), *Repelita V Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta.
- Daris, Muh. (2000), "Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Secara Massal Swadaya di Kelurahan semanggi Kecamatan Pasar Kliwon Kota Surakarta Propinsi Jawa Tengah", *Skripsi*, Yogyakarta.
- Garis-Garis Besar Haluan Negara 1999 – 2004*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Nasoetion, Lutfi I (1998), "Pola Kemitraan sebagai Alternatif Keberpihakan Kepada Golongan Ekonomi lemah", *Makalah dalam Saresehan Nasional Bulan Bhaktii Agraria Tahun 1998*, Jakarta.
- Peranginangin, Effendi (1986), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari sudut praktisi hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Poerwadarminta, WJS (1990), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Sarah, Kurdinanto (2000), "Upaya Perwujudan Kepastian Hukum hak Atas tanah Secara Efektif dan Transparan : Sebuah Refleksi dan Visi ke depan", *Kumpulan Makalah*.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofian (1987), *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Subekti, R (1991), *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudjito (1987), *PRONA, Pensertipikatan Tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis*, Liberty, Yogyakarta.
- Surjowibowo, Karsono (1998), "Reformasi Politik Pertanahan Nasional sebagai

Walijatun, Djoko (1997), "Pembaharuan Dalam Hukum Pertanahan", *Makalah Lokakarya Pola Pembinaan PPAT tanggal 25 Agustus 1997*, Bandung.

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

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997*.

Peraturan Pemerintah Kota Sukabumi Nomor 15 Tahun 15 Tahun 2000 tentang *Pembentukan Kecamatan dan Kelurahan di Kota Sukabumi*.

Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor Kep-134/KM.17/1998 tentang *Perubahan Status PD. Bank Pasar menjadi PD. BPR Pasar*.