

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELAKSANAAN
PENDAFTARAN KONVERSI ATAS TANAH MILIK ADAT
DI KECAMATAN CIANJUR KABUPATEN CIANJUR
PROVINSI JAWA BARAT**

Skripsi

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

ASEP NUROHMAN
NIM 9871333

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Atas Tanah milik Adat menjadi Hak Milik, dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Sebagai upaya untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan tersebut, Pemerintah berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mengadakan Pendaftaran Tanah termasuk pendaftaran tanah untuk tanah milik adat yang statusnya harus disesuaikan dengan salah satu hak sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 UUPA. Meskipun bagi setiap pemilik tanah sudah ada ketentuan untuk mendaftarkan tanahnya, tetapi pada kenyataannya masih terdapat tanah-tanah milik adat yang belum di daftar ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui besarnya prosentase tanggapan responden dan besarnya faktor pengaruh diantaranya faktor pendidikan, faktor pendapatan masyarakat dan faktor penyuluhan pertanahan terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat.

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu metode penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan proses atau peristiwa yang sedang berlangsung pada masa kini. Untuk menentukan sampel yang akan diambil, penyusun menggunakan teknik Combined Sampling (yaitu terdiri dari teknik Area Probability Sample, Sample Quota, Proportional Sample dan Random Sampling). Data primer, terhadap responden mengenai tingkat pendidikan, tingkat pendapatan dan alat bukti kepemilikan tanah dilakukan dengan cara kuesioner, terhadap pejabat/Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Desa/Kelurahan dilakukan dengan cara wawancara mengenai prosedur pendaftaran konversi, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi dan jumlah pemilik surat girik/letter C serta data-data kepemilikan tanah, sedangkan data sekundernya berupa buku C desa, daftar SPPT dan data kependudukan. Kemudian hasil kuesioner di analisis, untuk mengetahui tanggapan masyarakat (responden) dilakukan perhitungan terhadap skor (nilai) yang dicapai dan untuk mengetahui adanya hubungan pengaruh antar faktor digunakan teknik Korelasi Product Moment (Pearson).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggapan masyarakat (responden) terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi tanah milik adat dapat dikategorikan cukup baik yaitu di Desa Nagrak dengan jumlah responden 48 orang sebesar 73 %, di Kelurahan Solokpandan dengan jumlah responden 33 orang sebesar 72 % dan di Kelurahan Muka dengan jumlah responden 19 orang sebesar 69 %. Dan dari 100 responden (yaitu dari Desa Nagrak, Kelurahan Solokpandan dan Kelurahan Muka) yang di teliti ternyata mempunyai hubungan yang signifikan antara faktor pendidikan, faktor pendapatan masyarakat dan faktor penyuluhan pertanahan terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi tanah milik adat. Adapun besarnya harga koefisien korelasi tiap faktor adalah faktor pendidikan sebesar 0.352, faktor pendapatan

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	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Batasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	20
C. Hipotesis	24

BAB III METODE PENELITIAN

A. Daerah Penelitian	25
B. Populasi Dan Sampel	26
C. Jenis Dan Sumber Data	28
D. Teknik Pengumpulan Data	30
E. Analisis Data	31

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Letak Geografis	34
B. Kondisi Fisik Wilayah	36
C. Penggunaan Tanah	36
D. Status Tanah	39
E. Keadaan Sosial Ekonomi	
1. Kependudukan	40
2. Mata Pencaharian Penduduk	41
3. Pendidikan	42

BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data	
1. Produk Sertipikat	45
2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Atas Tanah Milik Adat.....	47
B. Analisis Data	
1. Tanggapan Responden	56
2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Atas Tanah Milik Adat	61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang harus dikelola secara cermat untuk dapat mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai arti yang sangat penting, selain untuk tempat tinggal, untuk sumber kehidupan juga sebagai wadah sarana pembangunan.

Kebutuhan akan tanah khususnya bagi kehidupan manusia dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan sejalan dengan penambahan penduduk dan tuntutan pembangunan. Bertambahnya penduduk mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah dan akan menambah lagi pentingnya kedudukan tanah tersebut. Hal ini menyebabkan fungsi dan peranan pertanahan menjadi sangat penting terutama dalam meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum.

Masalah-masalah pertanahan yang dihadapi ternyata tidak hanya terjadi pada saat ini tetapi sudah terjadi sejak lama, sebelum Negara Republik Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya. Hukum agraria pada saat itu bersifat dualisme sehingga menyebabkan adanya perbedaan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang berlaku di Indonesia seperti adanya tanah bekas hak barat

tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia seperti tanah ulayat, tanah gogolan, tanah milik adat dan sebagainya.

Dengan diundangkannya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960, maka berakhirilah dualisme hukum pertanahan tersebut. Artinya bahwa hanya ada satu sistem yang diterapkan, sebagaimana ketentuan yang terdapat pada Pasal 5 UUPA sebagai berikut :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Tanah-tanah yang diatur dalam hukum adat (hak-hak Indonesia) dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Konversi hak atas tanah yang dimaksud adalah peralihan atau perubahan suatu hak atas tanah menjadi suatu hak atas tanah baru sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Perubahan tersebut bukannya memberikan suatu hak baru atas tanah akan tetapi merupakan penegasan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya peraturan perundangan yang baru.

Hal tersebut sejalan dengan tujuan daripada Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan

bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur,

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanahan,
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sebagai upaya untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan khususnya menyangkut pemilikan hak atas tanah, Pemerintah berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, termasuk didalamnya pendaftaran tanah untuk tanah milik adat yang statusnya harus disesuaikan dengan salah satu hak sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Kegiatan Pendaftaran Tanah yang merupakan tindak lanjut diterbitkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya pada umumnya bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang berupa sertifikat yang berfungsi sebagai surat tanda bukti yang kuat. Adapun kegiatannya dapat dilaksanakan dengan 2 (dua) cara yaitu :

1. Pendaftaran Tanah secara Sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang diprakarsai oleh Pemerintah yang dilakukan secara serentak meliputi semua

2. Pendaftaran Tanah secara Sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas permohonan sendiri secara perorangan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk hak-hak lama harus dibuktikan dengan bukti-bukti kepemilikan yang ada. Hak-hak yang masih lengkap tanda bukti mengenai adanya hak tersebut dapat dikonversi sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sedangkan hak-hak yang tidak ada atau tidak tersedia lagi secara lengkap alat pembuktian adanya hak tersebut, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Namun demikian untuk mewujudkan kegiatan pendaftaran tanah tersebut tidaklah mudah, karena hal ini tidak terlepas dari keterbatasan dana yang disediakan oleh Pemerintah, adat istiadat yang ada pada masing-masing daerah, latar belakang pengetahuan dan sosial ekonomi masyarakat, yang tentunya tidak mudah untuk menumbuh-kembangkan kesadaran masyarakat terhadap arti pentingnya sertipikat hak atas tanah. Dan masih terdapatnya anggapan masyarakat yang menyatakan bahwa :

- a. Dengan mempunyai surat girik/petuk/ketitir/letter C sudah merupakan tanda bukti hak milik atas tanah yang cukup kuat dan aman,
- b. Prosedur pengurusan sertipikat hak atas tanah dirasakan cukup panjang dan

tertentu (calo) sebagai pihak perantara, yang tidak menutup kemungkinan biaya akan menjadi mahal.

Begitu halnya di Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur yang terdiri dari 6 Kelurahan dan 5 Desa, yang struktur mata pencahariannya mayoritas masyarakat tani dan pedagang dengan latar belakang pendidikan relatif rendah, sebagian besar menganggap tanda bukti yang dimiliki yang berupa surat girik/letter C/ketitir sudah kuat dan merasa tidak perlu disertipikatkan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “ FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI ATAS TANAH MILIK ADAT DI KECAMATAN CIANJUR KABUPATEN CIANJUR PROVINSI JAWA BARAT “.

B. Permasalahan

Konversi atas tanah milik adat menjadi salah satu hak atas tanah yang sesuai dengan Pasal 16 UUPA, dimaksudkan untuk mengadakan kesatuan hukum dan untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Bidang-bidang tanah yang belum terdaftar, mengharuskan terjadinya kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang memerlukan alat bukti kepemilikan yang menjadi dasar pemberian kepastian hukum kepada yang berhak.

Ketentuan akan wajib mendaftarkan tanahnya nampak secara jelas terdapat di dalam bagian Penjelasan Umum IV UUPA yang menegaskan :
“ Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan “.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah milik adat, harus dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi-saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Meskipun bagi setiap pemilik tanah sudah ada ketentuan untuk mendaftarkan tanahnya dengan maksud untuk mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanahnya, akan tetapi kenyataannya masih terdapat tanah-tanah khususnya yang berasal dari tanah milik adat belum didaftarkan, hal ini dimungkinkan karena adanya beberapa faktor diantaranya masalah biaya, pengetahuan masyarakat dan sebagainya.

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Berapa besar prosentase tanggapan responden terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat ?
2. Apakah faktor pendidikan, faktor pendapatan masyarakat dan faktor penyuluhan pertanian berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran

konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat ?

C. Batasan Masalah

Untuk menghindari adanya pengertian yang beraneka ragam dan terjadinya persepsi yang terlalu luas maka dalam penelitian ini penyusun membatasi pada hal-hal sebagai berikut :

1. Pendaftaran konversi atas tanah milik adat adalah suatu kegiatan dalam rangka memperoleh sertifikat hak atas tanah melalui permohonan konversi yang dilakukan secara sporadik.
2. Masyarakat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah masyarakat (responden) yang memiliki alat bukti tanah berupa surat girik/letter C atau surat keterangan Desa/Kelurahan sebagai dasar permulaan dalam persyaratan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur.
3. Tanah milik adat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah hak adat yang telah menjadi tanah milik perorangan yang belum didaftar di Kantor Pertanahan.
4. Objek penelitiannya terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur yaitu faktor Pendidikan, Faktor Pendapatan Masyarakat dan Faktor Penyuluhan Pertanahan.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui besarnya prosentase tanggapan responden terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur
2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh antar faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat.

2. Kegunaan Penelitian

1. Sebagai masukan untuk pelaksanaan dan penataan tugas di bidang pertanahan khususnya pelaksanaan kegiatan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah di Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat.
2. Sebagai bahan bacaan untuk memperluas dan memperdalam ilmu pertanahan pada umumnya, khususnya mengenai bidang pendaftaran tanah.
3. Sebagai bahan informasi kepada para praktisi maupun para pembaca yang akan mengadakan penelitian lebih lanjut.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Besarnya tanggapan responden terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat di tiap Desa/Kelurahan daerah penelitian adalah untuk Desa Nagrak dengan jumlah responden 48 orang sebesar 73 %, untuk Kelurahan Solokpandan dengan jumlah responden 33 orang sebesar 72 % dan untuk Kelurahan Muka dengan jumlah responden 19 orang sebesar 69 %. Apabila hasil tersebut dikonsultasikan pada kategori ukuran tanggapan responden maka ketiga Desa/Kelurahan itu digolongkan pada ukuran kategori antara 50 % sampai dengan 74,99 % yang berarti bahwa ketiga Desa/Kelurahan itu memiliki tanggapan cukup baik dalam pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat.

2. Faktor Pendidikan, Faktor Pendapatan Masyarakat dan Faktor Penyuluhan Pertanian mempunyai pengaruh terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Atas Tanah Milik Adat di Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur. Karena semakin meningkatnya tingkat pendidikan akan semakin berkembang pula

pengetahuan dan pandangan seseorang terhadap hal-hal yang baru dan akhirnya akan membentuk sikap terhadap pembaharuan, dalam hal ini terhadap pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah. Kemampuan dalam usaha untuk mendapatkan sertipikat tersebut sangatlah berkaitan dengan pendapatan seseorang yang diperoleh dalam memenuhi kebutuhan hidupnya karena pendapatan tiap orang tentu berbeda-beda. Walaupun dengan tingkat pendidikan dan pendapatan yang telah dimiliki, seseorang belum tentu berkeinginan mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat, hal ini perlu adanya suatu pemahaman dan kesadaran akan hukum pertanahan oleh karena itu penyuluhan hukum di bidang pertanahan perlu dilakukan agar seseorang memahami akan arti dan pentingnya sertipikat hak atas tanah tersebut. Besarnya pengaruh faktor-faktor tersebut dari hasil Korelasi Product Moment (Pearson) dengan jumlah responden sebanyak 100 orang, yang pada taraf signifikan 5 % harga kritis r tabelnya sebesar 0,197 adalah untuk Faktor Pendidikan harga koefisien korelasinya sebesar 0,352, untuk Faktor Pendapatan Masyarakat harga koefisien korelasinya sebesar 0,314 dan untuk Faktor Penyuluhan Pertanahan harga koefisien korelasinya sebesar 0,436.

B. SARAN

Agar dapat meningkatkan kegiatan pelaksanaan pendaftaran konversi atas

1. Kepada Pemerintah di bidang pertanahan, supaya memperhatikan tanggapan-tanggapan dari masyarakat sebagai pemohon mengenai kegiatan pensertipikatan tanah. Dalam hal ini pendaftaran tanah secara massal perlu ditingkatkan agar dapat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat maupun bagi pemerintah sendiri dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
2. Instansi terkait harus memperhatikan juga faktor-faktor yang ada baik dari masyarakat sendiri maupun dalam pelaksanaan pendaftaran konversi atas tanah milik adat dalam rangka memperlancar kegiatan pensertipikatan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (2001), Workshop Tanah Ulayat Di Propinsi Sumatra, Buletin BPN, Edisi Khusus 1 & 2 – Tahun VII – 2001.
- _____, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Arikunto, Suharsimi (1996), Prosedur Penelitian Suatu Penekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gautama, Sudargo (1990), Tafsiran Undang Undang Pokok Agraria, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Harsono, Boedi (1995), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- _____, (1986), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Parlindungan, A.P (1990), Konversi Hak-hak Atas Tanah, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, Effendi (1990), Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofyan (1989), Metode Penelitian Survai, LP3SS, Jakarta.
- Sunarmi, Sri. (1999), Skripsi Judul Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pelayanan Pensertipkatan Tanah Di Kantor Pertanahan Semarang, STPN, Yogyakarta.
- Supranto, J. (1981), Metodologi Riset dan Aplikasi Dalam Pemasaran, Fakultas Ekonomi UI, Jakarta.
- Supranto, J, M.A (1997), Metode Riset, Aplikasinya Dalam Pemasaran, Rineka Cipta, Jakarta.

Peraturan-peraturan

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi Dan Kualitas Pelayanan Masyarakat Di Bidang Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah).

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-318 tanggal 13 Februari 2002 tentang Persyaratan Pelayanan Kegiatan Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.