

**KAJIAN TERHADAP PERSEBARAN BIDANG-BIDANG TANAH  
YANG TELAH TERDAFTAR  
DAN KAITANNYA DENGAN TIPOLOGI WILAYAH  
DI KOTA JAMBI PROPINSI JAMBI.**

Skripsi

Diajukan untuk menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan



Oleh  
**SUROSO**  
**9871451**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2002**

## INTISARI

Pada kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan selama 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Baru 22,3 juta bidang tanah yang telah didaftar atau 36 % dari seluruh bidang tanah di Indonesia. Karakter lokal wilayah seperti penggunaan tanah, aksesibilitas, kepadatan penduduk dan pembangunan perumahan turut mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya, maka berdasarkan hal ini penyusun mengadakan penelitian dengan judul **Kajian Terhadap Persebaran Bidang-Bidang Tanah Yang Telah Terdaftar dan Kaitannya Dengan Tipologi Wilayah Di Kota Jambi**, dengan rumusan masalah yaitu Bagaimana persebaran bidang-bidang tanah terdaftar di Kota Jambi? Adakah keterkaitan antara bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dengan tipologi penggunaan tanah, aksesibilitas, kepadatan penduduk dan perkembangan pembangunan perumahan?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persebaran bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Kota Jambi, untuk mengetahui keterkaitan tipologi wilayah yang diduga mempengaruhi persentase bidang tanah yang telah terdaftar di Kota Jambi dengan unit ruang yang ditinjau adalah wilayah kelurahan/desa.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yang bersifat eksploratif. Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini keseluruhannya menggunakan data sekunder dengan didukung dokumentasi dan wawancara sebagai metode pengumpulan data. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh bidang-bidang tanah yang telah terdaftar masing-masing kelurahan/desa di Kota Jambi.

Dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Persebaran tanah terdaftar di Kota Jambi tidak merata. Terdapat kecenderungan bahwa persebaran tanah terdaftar terkonsentrasi di wilayah perdesaan. Hal ini ditunjukkan oleh persebaran tanah terdaftar tinggi sampai sangat tinggi terdapat di kelurahan-kelurahan yang berada di wilayah yang bercorak non urban.
2. Penggunaan tanah perkebunan, tegalan, ladang, pasar/jasa, pelabuhan dan terminal merupakan faktor pendukung persebaran tanah terdaftar. Penggunaan tanah permukiman padat dan perkantoran tidak mempengaruhi persebaran tanah terdaftar dan sawah serta tanah kosong merupakan penghambat terhadap persebaran tanah terdaftar. Ada kecenderungan persebaran tanah terdaftar tinggi sampai sangat tinggi mengikuti koridor jalan-jalan arteri. Kepadatan penduduk ternyata kurang berpengaruh terhadap persebaran tanah terdaftar di Kota Jambi, di mana pada kepadatan penduduk tinggi belum tentu persebaran tanah terdaftarnya menjadi tinggi. Sebaliknya kepadatan penduduk rendah belum tentu persebaran tanah terdaftarnya jadi rendah. Justru tanah terdaftar tinggi sampai sangat tinggi berada pada wilayah dengan kepadatan penduduk rendah tapi sedang berkembang atau pertumbuhan penduduknya meningkat pesat. Faktor pembangunan perumahan RS dan RSS sangat mendukung persebaran tanah terdaftar. Ini disebabkan fasilitas yang diberikan oleh *developer* atau masyarakat yang memasarkan perumahan untuk mendaftarkan

## 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.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan.....	5
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Batasan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB.II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	8
A. Tinjauan Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	18
C. Anggapan Dasar.....	20
D. Batasan Operasional.....	20
BAB III. METODE PENELITIAN .....	22

B. Jenis dan Sumber Data.....	23
C. Metode Pengumpulan Data.....	23
D. Populasi .....	25
E. Metode Analisis Data.....	25
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....</b>	<b>28</b>
A. Letak dan Luas Wilayah Penelitian.....	28
B. Kondisi Fisik Wilayah.....	31
C. Keadaan Sosial Ekonomi.....	32
D. Perumahan RS dan RSS.....	39
E. Jumlah Obyek Pajak.....	40
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>
A. Persebaran Bidang Tanah Terdaftar.....	42
B. Faktor-Faktor Yang Diduga Kuat Mempengaruhi Bidang Tanah Terdaftar.....	53
<b>BAB VI. PENUTUP.....</b>	<b>62</b>
A. Kesimpulan... ..	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan vital manusia dan makhluk hidup pada umumnya, sehingga memiliki peranan penting dalam proses kehidupan. Oleh karena itu, pengelolaan tanah harus diatur secara cermat dan tepat, karena secara fisik, tanah adalah tempat mencari nafkah, tempat mendirikan rumah dan tempat berdirinya sarana-sarana umum.

Menurut pendapat I. Soegiarto (dalam Tri Pambudi Harta, 2000 : 1) disebutkan bahwa, beberapa faktor yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan tanah, adalah:

1. Pertumbuhan penduduk;
2. Meningkatnya kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup;
3. Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitar;
4. Terbatasnya persediaan tanah yang langsung dikuasai atau dimanfaatkan;
5. Meningkatnya pembangunan.

Peningkatan kebutuhan akan tanah menyebabkan terjadinya persaingan antar masyarakat yang pada akhirnya menimbulkan sengketa kepemilikan tanah. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah berusaha

tanah dapat dipenuhi dengan menyelenggarakan "Pendaftaran Tanah". Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yaitu: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 ayat (1) dan (2).

Tindak lanjut dari Pasal 19 tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembukuan tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara *terestrial*, *fotogrametrik*, atau metode lainnya. Prinsip dasar pengukuran bidang tanah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan, sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Pembukuan tanah dilakukan dengan cara mendaftarkan data fisik maupun data yuridis bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan. Dengan terdaftarnya seluruh bidang tanah tersebut di Kantor Pertanahan maka kepastian subyek maupun obyek suatu bidang tanah yang ada di Indonesia dapat dijamin secara hukum oleh pemerintah dan dapat dipergunakan oleh si pemilik tanah untuk membuktikan kepemilikannya di

Boedi Harsono, (1997:424) menyebutkan, bahwa dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun **belum cukup memberikan hasil yang memuaskan**. Kurdinanto Sarah (2000b:12) menyebutkan, bahwa berdasarkan estimasi, bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia diperkirakan sekarang ini (tahun 2000) adalah 60 juta bidang dan yang telah terdaftar sebanyak 22,3 juta bidang atau 36 % dari seluruh bidang tanah di Indonesia. Dalam pada itu melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta bidang.

Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri. Selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dipercaya kebenarannya. Selain itu, ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasa belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dengan hasil yang memuaskan (Boedi Harsono, 1997:424).

Melihat kurun waktu yang telah sekian lama dilaksanakan pendaftaran bidang-bidang tanah, ternyata hasilnya masih jauh dari target yang dicapai, maka untuk mempercepat pendaftaran tanah, mulai

disebut BPN meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendekatan sistematis, sehingga dalam waktu kurang lebih 25 hingga 30 tahun semua bidang tanah di wilayah Republik Indonesia diharapkan telah terdaftar semua.

Karakter lokal wilayah, seperti corak budaya masyarakat, kemajuan teknologi, tingkat kesejahteraan, fisiografi wilayah serta aksesibilitas tentunya akan turut mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Apalagi kalau diterapkan pola sporadik murni, maka sebagian besar inisiatif akan berasal dari masyarakat penguasa tanah. Demikian pula dalam menentukan lokasi proyek-proyek pendaftaran tanah, tentunya Pemerintah tidak asal-asalan menunjuk lokasi penyelenggaraan proyek, tetapi harus sesuai dengan sasaran proyek itu sendiri. Tentunya tiap-tiap jenis proyek tersebut mempunyai kriteria-kriteria sendiri yang mengacu pada sasaran yang ingin dicapai, misalnya pendaftaran tanah dengan mekanisme PRONA tentunya akan berlainan dengan mekanisme Ajudikasi, termasuk dalam penunjukan lokasi.

Kota Jambi sebagai ibukota Propinsi Jambi merupakan pusat pemerintahan sekaligus pusat perekonomian di Propinsi Jambi, ternyata juga mengalami permasalahan penyediaan tanah bagi penduduknya. Ada kecenderungan penduduk Kota Jambi mengelompok di pusat Kota Jambi. Keadaan ini mengakibatkan terjadinya persaingan dalam mendapatkan



Dari uraian tersebut di atas, penyusun tertarik untuk meneliti dan mengkaji tentang :**“Kajian Terhadap Persebaran Bidang-Bidang Tanah Yang Telah Terdaftar dan Kaitannya Dengan Tipologi Wilayah Di Kota Jambi”**.

## **B. Permasalahan**

Guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA mewajibkan kepada Pemerintah untuk mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia. Tetapi tidak setiap wilayah khususnya di Kota Jambi tanahnya telah terdaftar semua. Melihat model pendaftaran tanah yang melalui mekanisme yang bermacam-macam dan tipologi wilayah yang bermacam-macam pula, tentunya akan terjadi perbedaan-perbedaan antar wilayah dalam tingkat pencapaian pendaftaran tanah.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka untuk mengetahui lebih lanjut mengenai persebaran bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan kaitannya dengan tipologi wilayah di Kota Jambi, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana persebaran bidang-bidang tanah terdaftar di Kota Jambi?
2. Adakah keterkaitan antara bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dengan tipologi penggunaan tanah, aksesibilitas, kepadatan penduduk

#### **D. Batasan Masalah**

Penyusun akan membatasi permasalahan penelitian ini, dengan maksud agar terfokus pada obyek yang diteliti, yaitu tanah terdaftar yang diteliti adalah tanah yang telah bersertipikat untuk tanah hak dan yang telah terdaftar di Daftar Tanah untuk Tanah Negara. Tipologi wilayah yang diteliti dibatasi pada tipe penggunaan tanah, aksesibilitas, kepadatan penduduk dan perkembangan pembangunan perumahan, di mana aksesibilitas tanah yang diteliti diwakili oleh jaringan jalan yang tersedia serta perkembangan pembangunan perumahan diwakili oleh pembangunan perumahan rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS).

#### **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### ***1. Tujuan Penelitian***

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

- a. persebaran bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Kota Jambi;
- b. keterkaitan tipologi wilayah yang diduga mempengaruhi persentase bidang tanah yang telah terdaftar di Kota Jambi, dengan unit ruang yang ditinjau adalah wilayah kelurahan/desa.

##### ***2. Kegunaan penelitian***

Kegunaan hasil penelitian ini adalah:

- b. memberi informasi faktor-faktor regional apa saja yang diduga berkaitan dengan persentase bidang tanah yang telah terdaftar di wilayah Kota Jambi;
- c. sebagai bahan pertimbangan Kebijakan yang akan dilaksanakan Kantor Pertanahan, khususnya di bidang Pendaftaran Tanah;
- d. memperkaya kajian tentang pendaftaran tanah dan perencanaan wilayah.

## BAB VI PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Persebaran tanah terdaftar di Kota Jambi tidak merata. Terdapat kecenderungan bahwa persebaran tanah terdaftar terkonsentrasi di wilayah perdesaan. Hal ini ditunjukkan oleh persebaran tanah terdaftar tinggi sampai sangat tinggi terdapat di kelurahan-kelurahan yang berada di wilayah yang bercorak non urban.
2. a. Penggunaan tanah perkebunan, tegalan, ladang, pasar/jasa, pelabuhan dan terminal merupakan faktor pendukung persebaran tanah terdaftar. Penggunaan tanah pemukiman padat dan perkantoran tidak mempengaruhi persebaran tanah terdaftar dan sawah serta tanah kosong merupakan faktor penghambat terhadap persebaran tanah terdaftar.  
b. Ada kecenderungan persebaran tanah terdaftar tinggi sampai sangat tinggi mengikuti koridor jalan-jalan arteri.  
c. Kepadatan penduduk ternyata kurang berpengaruh terhadap persebaran tanah terdaftar di Kota Jambi, di mana pada kepadatan penduduk tinggi belum tentu persebaran tanah terdaftarnya menjadi tinggi. Sebaliknya kepadatan penduduk rendah belum

persebaran tanah terdaftar tinggi sampai sangat tinggi berada pada wilayah dengan kepadatan penduduk rendah tapi sedang berkembang atau pertumbuhan penduduknya meningkat pesat.

- d. Faktor pembangunan perumahan RS dan RSS sangat mendukung persebaran tanah terdaftar. Ini disebabkan fasilitas yang diberikan oleh *developer* atau masyarakat yang memasarkan perumahan untuk mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan.

## B. Saran

1. Mempertimbangkan pada aspek hasil dari penelitian ini, maka perlu dilakukan pengadaan proyek yang mengandung subsidi dari pemerintah daerah bagi daerah-daerah yang tertinggal dalam pendaftaran tanah sehingga tercapai catur tertib pertanahan.
2. Penulis mempunyai obsesi untuk mengembangkan penelitian sejenis lebih lanjut dengan menambahkan desa miskin sebagai variabel penelitian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsini (1998) Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- Badudu, J.S. dan Sutan Muhammad Zain (1996) Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Hagianus Bana, Evan 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, Jakarta, Djambatan.
- \_\_\_\_\_ (2000) Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan.
- Harta, Tri Pambudi (2000) Studi Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dalam Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah, Skripsi, STPN, Yogyakarta.
- Nazir, Moh. (1988), Metode Penelitian, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Nugroho, Tanjung dkk. (2001), Penelitian Analisis Persebaran Sertipikat Tanah dan Pendugaan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya di Wilayah Eks Karesidenan Kedu, Propinsi Jawa Tengah, Yogyakarta.
- Prihandito, Aryono (1989), Kartografi, Yogyakarta, PT Mitra Widya.
- Sadat (2001), "Studi Tentang Persebaran Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan", Skripsi, STPN, Yogyakarta.
- Sandi, Imade (1989), Esensi Kartografi, Direktorat TGT, Jakarta, Direktorat Jendral Agraria, Departemen Dalam Negeri.
- Sarah. Kurdinanto (1997)" Kebijakan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak

- \_\_\_\_\_ (2000) "Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan ". Seminar Nasional Pertanahan 2000, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_ (2000 b) "Upaya Perwujudan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Secara Efektif dan Transparan ", (Sebuah Refleksi dan Visi ke Depan, Jakarta).
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri, dan Sofyan Effendi (1989), Metode Penelitian Survey, Jakarta LP3ES.
- Soemadi Herutomo (1999), Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, Yogyakarta.
- Sudjana (1984), Metode Statistika, Bandung, Tarsito.
- Suryadi, Bambang (1998), "Studi Tentang Persebaran Hak Atas Tanah Tahun 1988-1997 Di Kabupaten Tuban", Skripsi, STPN, Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari (2000), Struktur Tata Ruang Kota, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang.
- Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1989 Tentang Organisasi dan Tata Cara Kerja Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Cara Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen.
- Keputusan Presiden Nomor 3 Tahun 2002 Tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen.