

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MINAT  
MASYARAKAT DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK  
DI DUSUN SUMBERAN DESA NGESTIHARJO KECAMATAN  
KASIHAN KABUPATEN BANTUL**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sain Terapan



oleh :

**LEONEL ORLEANS DA LUZ**  
**NIM. 9871401/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2004**

## INTISARI

Persoalan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting, baik tanah dalam arti ruang, maupun tanah sebagai wadah pembangunan dengan segala aktivitasnya. Ketersediaan tanah yang terbatas relatif tetap tentu saja dapat menimbulkan berbagai masalah dalam pelayagunaannya. Untuk mengatasi masalah tersebut, maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia dengan maksud memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanahnya yang berupa sertipikat. Keberhasilan kegiatan pendaftaran tanah ini bergantung pada besar kecilnya minat masyarakat dalam msertipikatkan tanah miliknya. Berdasarkan data yang tersedia diketahui bahwa hingga pertengahan 2004 jumlah bidang tanah yang sudah disertipikat di Desa Ngestiharjo secara keseluruhan berjumlah 5.380 bidang atau 56,68%, dan di Dusun Sumberan jumlah bidang tanah yang sudah disertipikat berjumlah 196 bidang atau 24,91% dari 787 bidang tanah yang tersebar di Dusun Sumberan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui minat masyarakat serta faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat di Dusun Sumberan dalam msertipikatkan tanahnya. Metode penelitian yang di gunakan adalah metode survei dan dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif. Adapun jumlah responden sebanyak 55 kepala keluarga/pemilik tanah.

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, diketahui bahwa minat masyarakat di Dusun Sumberan dalam msertipikatkan tanah miliknya masih rendah, yaitu sebesar 70%. Sesuai dengan Pengolahan Data, disimpulkan bahwa jangka waktu penyelesaian Sertipikat, tingkat pendidikan, usia, pendapatan, tidak berpengaruh terhadap minat masyarakat. Dengan uji regresi kuadrat adalah sebagai berikut : 0,075 ; 3,67 ; 1,34 ; 0,347. Uji t dengan harga  $X^2$  tabel (95%) = 9,49. Harga  $X^2$  hitung <  $X^2$  tabel.

## DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tirjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Anggapan Dasar.....	20
D. Batasan Operasional .....	20
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian.....	22
B. Lokasi penelitian.....	22
C. Variabel Penelitian.....	23
D. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.....	23
E. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	24

F. Teknik Analisis Data.....	26
G. Objek Penelitian.....	28

#### **BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

A. Keadaan Wilayah Desa Ngestiharjo.....	29
B. Penggunaan Tanah Desa Ngestiharjo.....	29
C. Keadaan Penduduk Desa Ngestiharjo.....	31
D. Pendaftaran Tanah.....	35

#### **BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Hasil Penelitian.....	37
B. Pembahasan.....	51

#### **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	69

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan manusia semakin meningkat saat ini, baik yang dimanfaatkan sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Peningkatan ini tentunya harus seiring dengan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini dimaksudkan agar pemegang hak yang sebenarnya dapat sepenuhnya menguasai, mengelola tanah tersebut dan mendapat perlindungan secara hukum.

Begitu pentingnya peranan tanah yang ketersediaannya relatif tetap ini dalam mendukung segala aktivitas manusia, tentunya perlu dikelola sedemikian rupa, sehingga dapat bermanfaat dalam mewujudkan kesejahteraan seluruh masyarakat Indonesia. Menyadari keadaan yang demikian, maka untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan, orang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah yang dikuasainya harus memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak dan diakui secara hukum.

Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam Pasal 19 ayat (1) dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik

Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksud di dalam ketentuan tersebut di atas meliputi:

- 1) kepastian hukum mengenai subyek hak atas tanah (orang atau badan hukum);
- 2) kepastian mengenai letak, batas ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak;
- 3) jenis atau macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang/badan hukum.

Peranan hak atas tanah sangat penting, maka berdasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa cara atau sistem pendaftaran tanah harus dipahami oleh masyarakat, sehingga masyarakat dapat menjalankannya dengan mudah, lancar, cepat, murah, serta dapat memberikan rasa aman dan tenteram bagi masyarakat karena adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya. Pelaksanaan

mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah tersebut, mengenai luas, letak, batas-batasnya, pemilikannya, dan beban-beban apa yang melekat pada hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah yang sudah diselenggarakan di Indonesia saat ini sebagaimana disebutkan dalam Suprpto H (2003:3) hanya meliputi 22,3 juta bidang atau baru mencapai 36,70 %. Berdasarkan kenyataan ini, tentunya dapat diartikan bahwa saat ini masih banyak bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan secara nasional. Kondisi ini tentunya menimbulkan kesan bahwa sistem yang sedang dilaksanakan oleh pemerintah selaku pelaksana dan yang mengelola pertanahan belum dilaksanakan secara maksimal. Namun, selain itu dapat juga diartikan bahwa masyarakat Indonesia saat ini belum begitu mengerti mengenai pentingnya pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum atas bidang-bidang tanah yang dikuasainya.

Kenyataan selama ini menunjukkan bahwa masyarakat harus mengeluarkan biaya mahal, mengikuti prosedur tidak transparan, dan mengalami ketidakpastian waktu penyelesaian sertipikat tanah. Hal ini mengakibatkan masyarakat menjadi kurang begitu berminat untuk mensertipikatkan tanahnya. Menurunnya minat tersebut mengakibatkan realisasi kegiatan pendaftaran tanah menjadi terhambat. Masyarakat akhirnya mensertipikatkan tanahnya apabila

tanah harus menunggu inisiatif dari masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya, dapat dipastikan akan dibutuhkan jangka waktu lama untuk merealisasikan hal tersebut, dan akan semakin banyak pula bidang-bidang tanah yang tidak terdaftar.

Selain itu, ada pula faktor-faktor internal lain yang menyebabkan minat masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya menjadi menurun, misalnya tingkat pendidikan dan pendapatan masyarakat yang rendah. Hal ini tentunya sangat mempengaruhi *animo* mereka untuk berpartisipasi dalam kegiatan pensertipikatan tanah. Kondisi ini secara umum berlaku di seluruh Indonesia, terutama di wilayah-wilayah pedesaan yang mayoritas penduduknya hidup dalam suasana yang serba terbatas, begitu pula halnya yang terjadi di Desa Ngestiharjo.

Kegiatan pendaftaran tanah di Desa Ngestiharjo belum sepenuhnya terealisasi, hal ini terlihat dari masih banyaknya tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat setempat dengan status masih belum terdaftar. Selain itu, proyek-proyek berkaitan dengan pensertipikatan tanah di desa Ngestiharjo ini belum pernah diadakan oleh Pemerintah Kabupaten Bantul hingga saat ini. Tentunya hal ini sangat berpengaruh terhadap jaminan kepastian hukum hak atas tanah oleh masyarakat setempat. Padahal di sisi lain Desa Ngestiharjo ini sedang mengalami pertumbuhan pembangunan yang relatif

relatif signifikan, karena letaknya yang sangat strategis berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta.

Bertitik tolak dari latar belakang yang telah uraikan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Minat Masyarakat dalam Pemsertipikatan Tanah di Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan survei awal yang penulis lakukan terhadap masyarakat pemilik tanah di Desa Ngestiharjo diketahui bahwa minat masyarakat Desa tersebut masih rendah. Berdasarkan survei awal ini, maka dalam penelitian ini penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. bagaimana minat masyarakat Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul dalam mensertipikatkan tanah?
2. faktor apa saja yang mempengaruhi minat masyarakat Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul dalam mensertipikatkan tanah miliknya?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

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

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. untuk mengetahui minat masyarakat Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul dalam mensertipikatkan tanah miliknya;
- b. untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi terhadap minat masyarakat Desa Ngestiharjo dalam mensertipikatkan tanah miliknya.

## 2. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan bermanfaat:

- a. untuk memberikan informasi kepada Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul mengenai minat masyarakat Desa Ngestiharjo untuk mensertipikatkan tanah miliknya serta faktor-faktor yang mempengaruhinya;
- b. sebagai masukan kepada Badan Pertanahan Nasional, khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam pengambilan kebijakan pertanahan yang berkaitan dengan pensertipikatan tanah
- c. menambah ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu pertanahan pada khususnya yang berguna untuk memperlancar pelaksanaan tugas.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan penjelasan pada bab-bab sebelumnya mengenai Minat masyarakat di Dusun Sumberan Desa Ngestiharjo dalam mensertipikatkan tanah miliknya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Minat masyarakat di Dusun Sumberan Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul dalam mensertipikatkan tanah miliknya masih rendah. Dari 55 responden yang penulis jadikan sampel, sebagian besar yakni sebanyak 39 responden atau sebesar 70,91 % memiliki minat rendah untuk mensertipikatkan tanah miliknya.
2. Sesuai dengan Pengolahan Data, disimpulkan bahwa jangka waktu penyelesaian Sertipikat, tingkat pendidikan, biaya, pendapatan, tidak berpengaruh terhadap minat masyarakat. Dengan harga – harga kai kuadrat adalah sebagai berikut : 0,075 ; 3,67 ; 1,34 ; 0,347 sedangkan harga  $X^2$  tabel (95%) = 9,49. Harga  $X^2$  hitung <  $X^2$  tabel
- 3.

#### B. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian, maka dapat disarankan sebagaimana berikut ini:

1. Perlu adanya kegiatan penyuluhan pertanahan yang rutin di Dusun Sumberan Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, baik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul maupun Perangkat Desa Ngestiharjo untuk meningkatkan pengetahuan, informasi bagi masyarakat dalam rangka pensertipikatan tanah miliknya.
2. Penyampaian informasi kepada masyarakat agar lebih transparan baik mengenai prosedur, biaya dan jangka waktu penyelesaian sertipikat.
3. Ada beberapa faktor lain yang paling dominan belum diteliti oleh penulis, sehingga perlu penelitian lanjutan oleh para peneliti lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- nto, Suharsimi (1996), Prosedur Penelitian, Suatu Praktek, Edisi Revisii II, Rineka Cipta, Jakarta.
- an Pertanahan Nasional,(1995), Pokok-pokok Kebijaksanaan Pertanahan di Indonesia, P3HT, Jakarta.
- artemen Pendidikan dan Kebudayaan, (1991), Kamus Besar Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta.
- ono, Budi, (2000), Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- ono, Budi, (1981), Hukum Agraria Indonesia, Djambatan Jakarta.
- ono, Budi, (1986), Hukum Agraria Indonesia, Djambatan Jakarta.
- Goewarno Eddy, (1987), Pengukuran dan hasil Evaluasi Belajar, Sinar Maju, Bandung.
- asaputra, (1986), Masalah Pertanahan di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta.
- awi, Hadari, (1995), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University
- olah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi, Yogyakarta.
- arimbun, Masri dan Effendi Sofyan (1987), Metode Penelitian Survei, LP3ES, Jakarta
- rpto, R, (1986), Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek, Jakarta.
- ito, (1987), Prona Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Agraris, Liberti, Yogyakarta.
- gito, Bimo, (1980), Pengantar Psikologi Umum, Andy Offset
- roamidjoyo, Birtoro, (1985), Psikologi Sosial, Andi Yogyakarta.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

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

-Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

-Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional

-Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan