

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI RENDAHNYA MINAT
MASYARAKAT UNTUK MENSERTIPIKATKAN TANAH MILIKNYA
DI KECAMATAN LAINEA KABUPATEN KENDARI
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

NUR ALI
NIM. 2091744/M

INTISARI

Kecamatan Lainea merupakan salah satu kecamatan yang tingkat pertumbuhan pembangunannya cukup pesat diantara kecamatan lain yang ada di Kabupaten Kendari, namun kesadaran masyarakat untuk mensertipikatkan tanah miliknya masih rendah.

Kenyataan menunjukkan pensertipikatan tanah milik selama ini ada faktor-faktor yang mempengaruhinya. Oleh karena itu, timbul pertanyaan "Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanah miliknya di Kecamatan Lainea?. Faktor-faktor yang diteliti dalam penelitian ini yaitu: faktor tingkat pendidikan, pendapatan, penyuluhan pertanahan, prosedur pensertipikatan, waktu, biaya, dan aksesibilitas daerah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian survey dengan pendekatan deskriptif. Populasi yang diambil seluruh pemilik tanah milik di Kecamatan Lainea dan jumlah sertipikat yang terbit sampai dengan Desember 2003. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, kuisioner dan dokumentasi. Jumlah sampel yang diambil sebanyak 120 responden dari tujuh desa/kelurahan. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive proporsional random sampling. Untuk memperoleh hasil penelitian maka data yang ada diolah dan dianalisis dengan teknik deskriptif tabulasi dengan menggunakan tabel lalu dihitung persentasenya untuk kemudian membuat kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kecamatan Lainea minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanah miliknya masih rendah. Hal ini didukung dengan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari, yaitu dari 16.722 bidang tanah yang ada di Kecamatan Lainea, hanya 1.313 bidang tanah diantaranya yang bersertipikat dengan luas $\pm 68,27 \text{ Km}^2$ atau 6.827 Ha. Rendahnya minat masyarakat tersebut dipengaruhi oleh faktor dari dalam yaitu tingkat pendidikan, tingkat pendapatan dan faktor dari luar yaitu kurangnya frekuensi penyuluhan, prosedur pensertipikatan tanah yang berbelit-belit, waktu penyelesaian yang lama, biayanya terlalu mahal, dan aksesibilitas daerah yang jauh dari jangkauan masyarakat di Kecamatan Lainea.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
RESYUMEN.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Batasan Masalah.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Pemikiran.....	16
C. Hipotesis.....	18
D. Batasan Operasional.....	19
BAB III METODE PENELITIAN	22
A. Jenis Metode Penelitian.....	22
B. Teknik Pengambilan Sampel.....	22
C. Teknik Pengumpulan Data.....	27
D. Data yang Dibutuhkan.....	29

SAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	31
	A. Lokasi dan Administrasi	31
	B. Keadaan Sosial Ekonomi	34
SAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
	A. Penyajian Data Hasil Penelitian.....	40
	B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Rendahnya Minat Masyarakat.....	45
	C. Pembahasan	63
SAB VI	PENUTUP	77
	A. Kesimpulan	77
	B. Saran	78
	DAFTAR PUSTAKA	79
	AMPIRAN	
	RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam kurun waktu pelaksanaan pembangunan baik sebelum dan sesudah reformasi kegiatan-kegiatan di bidang pertanahan terus mengalami peningkatan. Penyediaan atau pengadaan tanah untuk pembangunan terus meningkat, sejalan dengan meningkatnya kebutuhan yang jumlahnya makin bertambah dan untuk memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Agar tanah sebagai sumberdaya dan sebagai unsur ruang yang luasnya terbatas, sedang permintaan tanah terus bertambah, sehingga tidak menimbulkan sengketa dari aspek hak maka perlu diatur secara terencana.

Dari kenyataan tersebut maka akan muncul persoalan, pada satu sisi tanah sebagai ruang jumlahnya relatif tetap, pada sisi lain jumlah penduduk terus bertambah, akibatnya akan terjadi persaingan dalam pemilikan, penggunaan tanah ataupun penguasaannya, masing-masing orang akan saling berlomba untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Persaingan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah serta pemilikan dan penguasaannya oleh anggota masyarakat seringkali menimbulkan konflik yang membawa akibat adanya ketegangan-

politis. Hal ini memerlukan penanganan yang serius didalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan tanah maupun pemilikan dan penguasaannya.

Menyadari semakin kompleksnya masalah di bidang pertanahan, khususnya yang menyangkut pada sengketa pemilikan hak atas tanah, maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dengan maksud memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang dipunyai seseorang. Sebagai tanda jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah atas sebidang tanah maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat.

Usaha untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA disebutkan sebagai berikut:

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

Kepastian hukum yang dimaksud dalam ketentuan pasal 19 ayat

(1) UUPA ini menurut Suprpto (1986:324) meliputi:

2. Kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah atau kepastian obyek hak;
3. Kepastian mengenai jenis/macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang-orang/Badan Hukum.

Sebagai realisasi dari ketentuan pasal 19 UUPA maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah tersebut dapat dilaksanakan melalui 2 (dua) pendekatan yaitu pendekatan sporadis dan pendekatan sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik diselenggarakan atas dasar permohonan individual dan massal. Sedangkan pendaftaran tanah dengan pendekatan sistematis prakarsanya dari pemerintah.

Satu hal yang sangat penting berkaitan dengan pemilikan dan penguasaan tanah itu ialah jaminan kepastian hukum atas tanah dengan pendaftaran tanah, yang dimulai sejak tahun 1961 sampai dengan saat ini. Dalam rangka menunjang terwujudnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah maka Badan Pertanahan Nasional telah melakukan langkah-langkah dengan memperbaiki dan menyempurnakan perangkat peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Selanjutnya untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah telah dilakukan pendaftaran secara sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan *Phase II* bantuan Bank Dunia dan pendaftaran

"Pada tahun 2004 target pendaftaran tanah sekitar 2.875.000 bidang tanah atau 4.79 % dari 60 juta bidang tanah yang belum terdaftar" (Direktorat PGT, Jakarta 2003).

Program ini akan segera terwujud apabila ditunjang dengan partisipasi masyarakat dalam pelaksanaannya. Partisipasi ini dapat dilakukan dengan cara pensertipikatan dengan pendekatan sporadis. Namun kenyataannya berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari menunjukkan bahwa sebagian besar tanah-tanah di daerah penelitian belum bersertipikat.

Sampai saat ini masyarakat sebagian besar menganggap bahwa kebutuhan akan sertipikat belum terlalu diutamakan. Sebagian besar tanah yang bersertipikat terletak di daerah perkotaan. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang disampaikan oleh A.P. Parlindungan (1999 : 13) bahwa :

"Pendaftaran tanah di Indonesia yang sudah terlaksana semenjak berlakunya P.P. 10 tahun 1961 baru pada tingkatan kota-kota dan sebagian besar di luar kota pada perkebunan-perkebunan. ...Diperkirakan baru sekitar 3-5 % tanah-tanah di Indonesia yang terdaftar".

Sementara itu data yang ada pada Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, (PUSLITBANG BPN, 2002 : 9) disebutkan bahwa : "Sampai saat ini tingkat pelayanan pensertipikatan tanah masih rendah, dimana dari \pm 78 juta bidang tanah yang ada, baru \pm 26 juta bidang tanah yang sudah disertipikatkan atau

Kenyataan ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah selama ini belum sesuai dengan amanat UUPA. Hal ini disadari bahwa dalam pelaksanaan pengelolaan dan pengembangan di bidang pertanahan ini mengalami hambatan-hambatan, baik hambatan teknis maupun non teknis. Karena tanah merupakan kekayaan dalam berbagai kepentingan kehidupan masyarakat. Oleh karenanya hambatan itu pun seringkali datangnya dari masyarakat sendiri, seperti:

1. masih ada anggapan pada sebagian orang bahwa tanda bukti pembayaran pajak berupa SPPT merupakan tanda bukti pemilikan hak atas tanah, atau dengan kata lain masyarakat belum menyadari arti pentingnya sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah;
2. masyarakat pada umumnya menganggap bahwa tanah milik yang diperoleh secara turun temurun tidak akan diserobot oleh pihak lain yang berbatasan dengan bidang tanahnya;
3. masih kurangnya pengetahuan tentang berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur bidang pertanahan, sehingga pelanggaran-pelanggaran seringkali terjadi karena masyarakat tidak mengetahui adanya peraturan-peraturan tersebut, atau karena kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat;
4. masyarakat belum memahami prosedur pengurusan sertipikat hak

sebagai pihak perantara yang pada gilirannya biaya sertipikasi tanah menjadi mahal dan berbelit-belit.

Dari pengamatan di wilayah Kecamatan Lainya Kabupaten Kendari, minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanah begitu rendah.

Bertitik tolak dari uraian dan kenyataan yang melatarbelakangi permasalahan tersebut, mendorong penulis untuk melakukan penelitian dengan judul : "FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI RENDAHNYA MINAT MASYARAKAT UNTUK MENSERTIPIKATKAN TANAH MILIKNYA DI KECAMATAN LAINEA KABUPATEN KENDARI".

3. Perumusan Masalah

Penulis yakin bahwa kegiatan pensertipikatan tanah khususnya di Kecamatan Lainya akan terlaksana bila ada dorongan atau keinginan dari masyarakat pemilik tanah, untuk memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanah (sertipikat). Oleh karena itu, yang diangkat dalam penelitian ini adalah evaluatif tentang rendahnya minat masyarakat terhadap pensertipikatan tanah milik.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah "Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat terhadap pensertipikatan tanah di Kecamatan Lainya?".

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat dalam pensertipikatan tanah di Kecamatan Lainea bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanah miliknya di Kecamatan Lainea, Kabupaten Kendari.

2. Kegunaan Penelitian

Harapan penulis hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai:

- a. Memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari dalam rangka peningkatan minat masyarakat terhadap pensertipikatan tanah dan sebagai masukan dalam pengambilan kebijaksanaan pertanahan yang berkaitan dengan pensertipikatan tanah.
- b. Bahan evaluasi terhadap pelayanan kepada masyarakat dibidang pertanahan khususnya bidang pendaftaran tanah.

D. Batasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu, dana, pengetahuan dan kemampuan penulis serta untuk memaksimalkan hasil penelitian, maka

minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya yang hanya dibatasi pada hak milik yakni jenis hak milik atas tanah seperti tertuang dalam pasal 20 ayat 1 UUPA yang dimiliki oleh masyarakat di Kecamatan Lainea.

Selain hal tersebut di atas dan faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat cukup banyak, maka dalam tulisan ini dibatasi hanya 7 (tujuh) faktor, yakni tingkat pendidikan, tingkat pendapatan, penyuluhan pertanahan, prosedur pensertipikatan tanah, waktu penyelesaian, biaya, dan aksesibilitas daerah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari analisis data pada bab sebelumnya maka penulis merumuskan kesimpulan sebagai berikut:

1. Minat masyarakat di Kecamatan Lainya Kabupaten Kendari untuk mensertipikatkan tanah miliknya masih rendah. Hal ini ini didukung dengan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari. Khususnya untuk data pensertipikatan tanah selama ini dari 16.722 bidang tanah yang ada di Kecamatan Lainya yang telah bersertipikat baru 1.313 bidang tanah dengan luas $\pm 68,27 \text{ Km}^2$ atau 6.827 Ha.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat untuk mensertipikat tanah miliknya meliputi tingkat pendidikan, tingkat pendapatan, penyuluhan pertanahan, prosedur pensertipikatan tanah, waktu penyelesaian sertipikat oleh kantor pertanahan, biaya pensertipikatan tanah, dan faktor aksesibilitas daerah.

3. Saran

1. Untuk meningkatkan minat masyarakat dalam pensertipikatan tanah, maka aparat yang berwenang menangani pendaftaran tanah dalam hal ini BPN harus melakukan pendekatan dengan aparat kecamatan, tokoh masyarakat maupun masyarakat melalui penyuluhan pertanahan secara intensif untuk memberikan informasi betapa pentingnya sebuah sertipikat untuk setiap bidang tanah;
2. Aksesibilitas daerah sebagai salah satu faktor yang paling besar pengaruhnya terhadap rendahnya minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanah miliknya perlu menjadikan perhatian bagi aparat pertanahan di Kabupaten Kendari. Mengingat pasal 19 UUPA tentang perlunya seluruh bidang-bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk didaftarkan (diberikan tanda bukti hak yang kuat berupa sertipikat), maka perlu untuk mencari alternatif untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam upaya meningkatkan minat masyarakat berupa "jemput bola". Artinya terjun langsung di lapangan, tidak hanya menunggu pemohon di kantor pertanahan. Selain itu konsistensi terhadap waktu penyelesaian sertipikat hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai kebijakan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian mengenai waktu yang dibutuhkan untuk penyelesaian sertipikat perlu diperhatikan

DAFTAR PUSTAKA

- Arifunto, Suharsimi. (1991). Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta
- Asyik, Masri. (1997). Pelaksanaan Hak dan Pendaftaran Tanah Sistematis dalam Upaya Penerapan dalam Sistem Manajemen Pertanahan yang mendukung Rencana Tata Ruang Wilayah dan Catur Tertib Pertanahan, Seminar Nasional Studi Kebijaksanaan Tata Ruang dan Pertanahan, Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2001). Rencana Strategis Bidang Pertanahan Tahun 2001-2004, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2002). Rencana Induk Penelitian Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN 2002-2005, PUSLITBANG. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional (2003). Pemaparan Kepala Badan Pertanahan Nasional Masalah Pertanahan dan Program Penyelesaian, Direktorat Penatagunaan Tanah. Jakarta.
- Bonar, S K. (1987). Teknik Wawancara, Bina Aksara. Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1991). Kamus Besar Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka. Jakarta.
- Eddy Soewarno, K. (1987). Pengukuran dan Hasil Evaluasi Belajar, Sinar Maju. Bandung.
- Harsono, Boedi. (2002). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Hodgkinson, Harold L. (1962). Education in Social and Cultural Perspectives, Englewood Cliffs, N.J : Prentice-Hall.
- Laeyendecker, L. (1991). Order, Change and Lameness, An Introduction to History of Sociology, Leiden University. Belanda.
- Mansur, M. Cholil. (tt). Sosiologi Masyarakat Kota dan Desa. Usaha

- Lawawi, Hadari. (1991). Metode Penelitian Bidang Sosial. Cetakan ke-5, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P. (1999). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Cetakan ke-1, Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, Effendi. (1990). Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah. Cetakan ke-2, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sajogyo, dan Sajogyo, Pujiwati. (1999). Sosiologi Pedesaan. (Kumpulan Bacaan Jilid 1). Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- (2002). Sosiologi Pedesaan. (Kumpulan Bacaan Jilid 2). Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sandy, I Made. (1985). Geografi Regional Republik Indonesia. Universitas Indonesia, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi. Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri, dan Effendi, Sofian. (1989). Metode Penelitian Survei. LP3ES, Jakarta.
- Soeprapto, R. (1986). Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek. Mitrasari, Jakarta.
- Subagyo. (1995). Faktor-faktor Penyebab Rendahnya Minat Masyarakat untuk Mensertipikatkan Tanah Milik di Kecamatan Binangun Kabupaten Cilacap. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sudjito, (1987). PRONA, Pensertipikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Agraris, Liberty, Yogyakarta.
- Walgito, Bimo. (1990). Pengantar Psikologi Umum, Andi Offset, Yogyakarta.