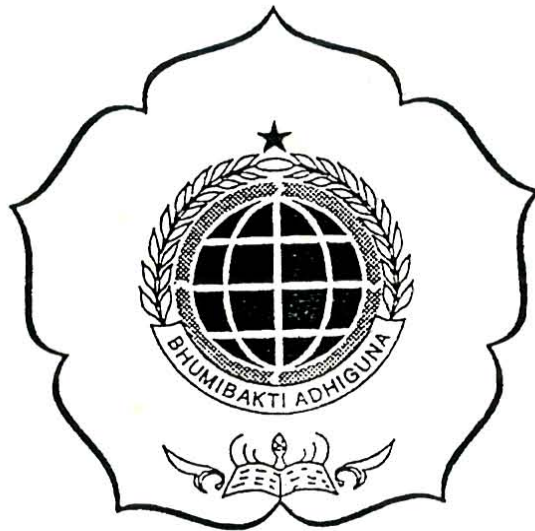


**KEADAAN PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS
TANAH DI DESA NGUNUT KECAMATAN PLAYEN
KABUPATEN GUNUNG KIDUL**

SKRIPSI

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



Oleh :

BASUKI

NIM : 9540758

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

1999

SKRIPSI

KEADAAN PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH DIDESA NGUNUT KECAMATAN PLAYEN KABUPATEN GUNUNG KIDUL

Disusun Oleh :

BASUKI
NIM. 9540758/M

Telah dipertahankan dihadapan Kelompok Penguji
Pada Tanggal 17 Nopember 1999 dan Dinyatakan

Telah memenuhi syarat


SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

KETUA

SEKRETARIS

ANGGOTA


Drs. SUKAMTO, M.Si


Ir. SENTHOT SUDIRMAN, M. S.


Drs. DJA'FAR HADIONO

Pembimbing I



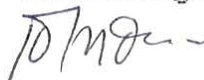
Drs. BAMBANG GUNAWAN, Mpd

Pembimbing II



BRAHMADA ADHIE, SH, M. Eng. Sc

Pembimbing III



DWI WULAN TITIK ANDARI, Aptnh

Mengetahui,

KETUA

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL



MOTTO

- 1) Hendaklah kamu menegakkan kebenaran karena Allah menjadi saksi dengan adil.
Dan janganlah kebencianmu pada suatu kaum (seseorang) menjerumuskanmu untuk tidak berlaku adil (QS. Almaidah ayat 8)

- 2) Setiap kepaitan yang kita rasakan, pasti menghasilkan 9buah) yang manis (Ir. Segiharto)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- Bapak dan Ibu serta adikku tercinta yang selalu memberikan bimbingan dan doa restunya.
- Alamamater Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta yang memberikan sarana dan kesempatan untuk menimba Ilmu Pengetahuan.
- Badan Pertanahan Nasional

KATA PENGANTAR

Dengan segala kerendahan hati, kami panjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah menganugerahkan Rahmat-Nya, sehingga bisa tersusun skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta.

Karena pengetahuan penyusun yang masih terbatas, maka skripsi ini masih jauh dari sempurna. Walau demikian, penyusun senantiasa berusaha sedapat mungkin untuk memperoleh data dari literatur dan data dari lapangan serta pengetahuan dari bangku kuliah untuk menjadikan skripsi ini suatu pedoman yang realitis.

Dalam pembuatan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Terutama penyusun ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Bambang Gunawan, M. Pd. selaku pembimbing I
2. Bapak Brahmata Adhie, SH. M. Eng. Cs., selaku pembimbing II
3. Ibu Dwi Wulan Titik Andari, A. Ptnh. selaku pembimbing III.
4. Bapak Drs. Sukanto, Msi., selaku Ketua Penguji Skripsi.
5. Bapak Ir. Sentot Sudirman, MS., selaku Sekretaris Penguji Skripsi.
6. Bapak Ir. Drs. Dja'far Hadiono selaku Anggota Penguji Skripsi.

Juga tak lupa penyusun ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Paulus Suryo Suwarno, M.S. selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta ;
2. Bapak-bapak Pembantu Ketua pada Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta;

3. Bapak dan Ibu Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta yang telah memberikan bekal pengetahuan kepada penyusun;
4. Karyawan dan Karyawati Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta yang telah banyak memberikan bantuan kelancaran administrasi kepada penyusun;
5. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul beserta staf yang turut membantu dalam kelancaran pembuatan skripsi ini;
6. Bapak Camat Kecamatan Playen beserta staf yang turut membantu dalam kelancaran pelaksanaan pembuatan skripsi ini;
7. Bapak Kepala Desa Ngunut yang turut membantu kelancaran pelaksanaan penelitian penyusun guna pembuatan skripsi ini;
8. Kepada semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang turut membantu kelancaran pembuatan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal dan pertolongan serta petunjuk kepada hamba-Nya.

Yogyakarta, Nopember 1999

Penyusun

BASUKI

INTISARI

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting. karena luas tanah tetap dan yang membutuhkan tanah selalu meningkat, maka masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus, maka upaya yang sudah di laksanakan oleh pemerintah berupa pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Dalam perkembangannya pendaftaran tanah ini di setiap daerah tidak sama.

Demikian pula di desa Ngunut, Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul. Dalam pensertipikatan hak milik atas tanah juga mengalami perkembangan dari waktu ke waktu.

Dari uraian di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut : bagaimana keadaan pensertipikatan hak milik atas tanah di desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul ? Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan hak milik atas tanah di desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul ? Apa langkah-langkah yang di tempuh dalam menangani kendala-kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan hak milik atas tanah di desa Ngunut Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul ?

Untuk menjawab permasalahan di atas penyusun menggunakan metode penulisan diskriptif. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam metode penelitian ini menggunakan pendekatan Kualitatif. Hasil-hasil dari penelitian ini disajikan dalam bentuk tabel-tabel dan prosentase. Selanjutnya data-data yang telah ditabulasi dan dihitung prosentasenya dianalisa secara diskriptif, sehingga dapat disimpulkan sebagai berikut:

Kesimpulan pertama : Pensertipikatan hak milik atas tanah di desa Ngunut, Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul dilaksanakan dengan cara sporadis dan sistematis. Kedua : Kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan tanah di desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul adalah kesadaran masyarakat masih rendah dan biaya yang cukup mahal. Ketiga : Upaya yang di lakukan menangani kendala yang dihadapi adalah dengan cara penyuluhan pensertipikatan tanah, Brosur dan tulisan-tulisan tentang pensertipikatan tanah.

Saran pertama untuk mempercepat pensertipikatan hak milik atas tanah maka dilaksanakan pensertipikatan secara masal. Kedua : Diadakan penyuluhan secara periodik, pembuatan Brosur yang lebih banyak dan penyuluhan yang lebih luas. dan pembuatan tulisan tentang pensertipikatan tanah yang dipasang ditempat-tempat strategis dengan spanduk ataupun tulisan yang permanen.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	3
C. Rumusan Masalah	3
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Anggapan Dasar	16
D. Batasan Operasional	16

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Penelitian Yang Digunakan	18
B. Lokasi Penelitian	18
C. Populasi dan Sampel Penelitian	19
D. Jenis dan Sumber Data Penelitian	19
E. Teknik Pengumpulan Data Penelitian	20
F. Teknik Analisis Data Penelitian	21

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Letak Geografis dan Administrasi	21
B. Kependudukan	23
C. Tingkat Pendidikan	26
D. Mobilisasi Penduduk	28
E. Mata Pencarian	30
F. Pertanian dan Perkebunan	31
G. Status Tanah	33
H. Penggunaan Tanah	33

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keadaan Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Ngunut, Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul	35
---	----

B. Kendala-kendala yang dihadapi dalamPensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul	47
C. Langkah-langkah yang ditempuh dalamMenangani kendala yang dihadapi dalamPensertipikatan Hak Milik Atas Tanah di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul	51
1. Langkah-langkah yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul	52
2. Langkah-langkah yang ditempuh oleh Kantor Desa Ngunut Kecamatan Playen	59
BAB VI. PENUTUP	
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data penduduk Desa Ngunut tahun 1999 menurut jenis kelamin	23
Tabel 2. Data penduduk Desa Ngunut tahun 1999 menurut agama	24
Tabel 3. Data penduduk menurut Usia Desa Ngunut tahun 1999	25
Tabel 4. Data penduduk menurut Angka Angkatan kerja Desa Ngunut tahun 1999	26
Tabel 5. Data penduduk berdasarkan tingkat pendidikan Desa Ngunut tahun 1999 30	27
Tabel 6. Data mobilitas penduduk Desa Ngunut Tahun 1999	29
Tabel 7. Data penduduk Desa Ngunut berdasarkan mata pencaharian Tahun 1999	30
Tabel 8. Data Tanaman Produksi Desa Ngunut tahun 1999	31
Tabel 9. Data Tanaman Produksi Buah-buahan Desa Ngunut tahun 1999	32
Tabel 10. Identitas responden pemilik tanah yang bertempat tinggal di desa Ngunut kecamatan Playen Kab. Gunung Kidul menurut tingkat pendidikan	35
Tabel 11. Identitas responden pemilik tanah yang bertempat tinggal di Desa Ngunut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul menurut pekerjaan	36

Tabel 12. Keadaan pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul selama sepuluh tahun terakhir.....	38
Tabel 13. Kendala-kendala yang dihadapi masyarakat desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul dalam pensertipikatan hak milik atas tanah menurut tingkat kesadaran masyarakat.....	48
Tabel 14. Kendala-Kendala yang dihadapi masyarakat Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul dalam pensertipikatan hak milik atas tanah menurut biaya waktu dan lain-lain	49
Tabel 15. Langkah-langkah yang ditempuh dalam menangani kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul	52
Tabel 16. Penyuluhan pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul	53

DAFTAR GAMBAR

1. Badan Kerangka Pemikiran	15
2. Diagram Batang	39

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I Data Responden pemilik tanah berdasarkan umur pendidikan dan Pelajaran Di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten gunung Kidul.
- Lampiran 2 Data responden pemilik tanah berdasarkan tingkat kesadaran dan biaya waktu dan lain-lain de Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul
- Lampiran 3 (1) Peta Administrasi dan Tempat penting Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul
- Lampiran 4 Peta (2) Peta Status Tanah dan Permasalahan Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul.
- Lampiran 5 Peta (3) Peta Penggunaan Tanah Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul.
- Lampiran 6 Surat Keterangan/Ijin dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat I Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Lampiran 7 Surat Keterangan/ijin dari Badan Perencanaan Daerah Tingkat II Kabupaten Gunung Kidul.
- Lampiran 8 Surat Keterangan dari Bapak Kepala Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul
- Lampiran 9 Daftar Pedoman untuk wawancara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul, Kepala Desa Ngunut dan masyarakat Desa Ngunut

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I Data Responden pemilik tanah berdasarkan umur pendidikan dan Pelajaran Di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten gunung Kidul.
- Lampiran 2 Data responden pemilik tanah berdasarkan tingkat kesadaran dan biaya waktu dan lain-lain de Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul
- Lampiran 3 (1) Peta Administrasi dan Tempat penting Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul
- Lampiran 4 Peta (2) Peta Status Tanah dan Permasalahan Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul.
- Lampiran 5 Peta (3) Peta Penggunaan Tanah Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul.
- Lampiran 6 Surat Keterangan/Ijin dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat I Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Lampiran 7 Surat Keterangan/ijin dari Badan Perencanaan Daerah Tingkat II Kabupaten Gunung Kidul.
- Lampiran 8 Surat Keterangan dari Bapak Kepala Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunung Kidul
- Lampiran 9 Daftar Pedoman untuk wawancara kepada Kapala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul, Kepala Desa Ngunut dan masyarakat Desa Ngunut

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting. Baik tanah dalam arti ruang maupun tanah sebagai wadah pembangunan dengan segala akibatnya. Sebagian besar kehidupan manusia tergantung dengan tanah. Baik sebagai tempat tinggal maupun untuk guna memenuhi kebutuhan hidup anggota masyarakat.

Ketersediaan tanah yang terbatas dan relatif tetap tentu saja menimbulkan berbagai masalah dalam pelayagunaannya. Hal ini disertai pula dengan semakin majunya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi serta penambahan jumlah penduduk dapat mengakibatkan meningkatnya permasalahan di bidang pertanahan.

Menyadari makin kompleksnya masalah di bidang pertanahan khususnya yang menyangkut pada sistem pengelolaan administrasi pertanahan, maka pemerintah mengadakan sistem pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dipunyai atau dikuasai oleh seseorang. Sebagai tanda bukti kepastian hukum yang diberikan atas sebidang tanah yang dinamakan sertipikat.

"Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan, letak,

luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada di atasnya. (Efendi Perangin, SH 1986:95).

Tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum apabila telah didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, maka kedudukan akan hak atas tanahnya juga telah pasti. Sehingga bila terjadi sesuatu atas tanah mudah diselesaikan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia tentunya tidak terlepas dari undang-undang atau peraturan-peraturan serta surat keputusan yang mengatur masalah tanah yang terus disempurnakan, namun dalam perkembangannya masih belum sesuai dengan harapan atau tujuan yang telah ditetapkan. Hal ini dapat dilihat dari masih banyaknya anggapan masyarakat pada umumnya mengenai pensertifikatan tanah itu. Masyarakat menganggap bahwa bila mengurus sertifikat itu prosedurnya berbelit-belit, membutuhkan biaya yang besar serta memerlukan waktu yang lama. Demikian anggapan masyarakat awam pada umumnya.

Demikian dengan masyarakat kabupaten Gunung Kidul pada umumnya beranggapan seperti di atas. Hal ini dapat dipahami, karena kita ketahui bersama secara umum bahwa kondisi geografis kabupaten Gunung Kidul merupakan daerah perbukitan sebagian besar wilayahnya. Untuk memperoleh data tentang administrasi pertanahan juga tidak mudah. Sehingga dalam pensertifikatannyapun mengalami hambatan.

Di wilayah Gunungkidul salah satu desa yaitu Desa Ngunut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, yang merupakan salah satu wilayah bagian

tengah untuk Kabupaten Gunungkidul. Yang kondisi geografisnya relatif datar. Yang bila dilihat dari kondisinya merupakan desa yang cukup dekat jaraknya dengan Ibukota Kecamatan Playen. Di samping itu Desa Ngunut merupakan salah satu Desa yang dijadikan Laboratorium Desa oleh Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Serta dijadikan salah satu Desa yang dijadikan untuk lokasi praktek oleh para mahasiswa program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

B. Permasalahan

Dengan kemajuan pembangunan di segala bidang, maka makin bertambah tanah yang digunakan. Sehubungan dengan itu maka lama kelamaan terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan hak atas tanah. Namun masih banyak masyarakat yang menganggap bahwa permohonan persertipikatan tanah di Kantor Pertanahan prosedur permohonannya berbelit-belit, memerlukan biaya yang besar serta memerlukan waktu yang lama. Sehingga masyarakat enggan untuk mensertipikatkan tanahnya. Hal ini berkaitan dengan tingkat kesadaran hukum tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dimiliki.

C. Rumusan Masalah

Dari uraian tersebut di atas maka dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keadaan persertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul ?

2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul.
3. Apa langkah-langkah yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul dan kantor Desa Ngunut dalam menangani kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul ?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui keadaan pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul.
- c. Untuk mengetahui langkah-langkah yang di tempuh oleh kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul dan Kantor Desa Ngunut dalam menangani kendala yang dihadapi dalam pesertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngunut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memperoleh data yang akurat, baik yang berasal dari hasil pengamatan langsung maupun dari keterangan aparat instansi terkait yang dapat dipercaya dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

- b. Diharapkan dapat memberikan gambaran tentang keadaan yang sebenarnya mengenai pensertipikatan hak milik atas tanah di Desa Ngumut, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul.
- c. Diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam perumusan kebijaksanaan baru dibidang pertanahan yang berkaitan dengan pensertipikatan tanah.