

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan suatu objek primer yang berarti penting bagi masyarakat, setiap manusia tidak dapat beraktivitas jauh dari tanah. Pada umumnya manusia hidup di atas tanah dan melakukan suatu pekerjaan apapun dengan mendayagunakan tanah. Tumbuhan saja yang akan diolah menjadi makanan bagi manusia ditanam di tanah, maka peran tanah ini sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah dapat memberi banyak manfaat tidak hanya pada manusia, tetapi juga pada hewan dan tumbuhan. Tanah dapat disebut sebagai salah satu kekayaan alam yang dianugerahkan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada kita umat-Nya. Setiap tanah seharusnya memiliki sertifikat resmi sehingga dapat memiliki nilai guna yang lebih.

Hukum dasar yang mengatur persoalan agrarian lahir pada 24 September 1960 Undang Undang Nomor 4 yang disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang tersebut lahir dan tercipta dari bagian panjangnya sejarah hukum dalam aspek pertanahan di Indonesia. Secara umum dipahami bahwa UUPA tidak awal dan pasti akan terus tumbuh. Namun yang pasti adalah bahwa UUPA adalah tonggak penyatuan hukum pertanahan Indonesia. Filosofi kepemilikan tanah di UUPA adalah bahwa tanah adalah milik negara, dikuasai oleh negara, rakyat dapat memilikinya hak menguasai negara. begitu dalam UUPA

mengakui adanya hak atas tanah: Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai.

Upaya pengaturan terhadap pemilikan, penggunaan atas tanah, penguasaan, peruntukan dan mengatasi permasalahan dalam ruang lingkup tanah memiliki syarat utama yakni dilakukannya pendaftaran tanah. Kepastian hak juga timbulnya bukti berupa sertifikat tanah merupakan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah adalah bentuk dari tujuan dilakukannya pendaftaran tanah. Sertifikat tanah itu sendiri memiliki peruntukan sebagai alat atas penataan pemilikan serta penguasaan tanah yang merupakan alat kontrol dalam pemanfaatan dan penggunaan suatu tanah demi memperoleh manfaat dari tanah bagi masyarakat (Sutedi, 2012). Pendaftaran tanah meliputi pengumpulan data, pengolahan data, penyajian data, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis. Ada beberapa peraturan, baik undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri yang mengatur pendaftaran tanah. hal hal yang meliputi pada pendaftaran tanah ialah, pertama dilakukannya pengumpulan data, kedua pengolahan terhadap data yang telah terkumpul, dan ketiga adala dilakukannya pemeliharaan atas data fisik dan yuridis atas tanah. Hal-hal tersebut diatur dalam beberapa peraturan yakni, peraturan pemerintah, Undang-Undang, dan peraturan menteri yang berkaitan dengan pengaturan dalam pendaftaran tanah.

Undang-undang pertanahan yang ketentuan pokoknya adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang menjadi dasar dan landasan hukum bagi orang dan badan hukum lain untuk memiliki dan mengelola tanah guna memenuhi kebutuhan usaha atau pembangunannya. Oleh karena itu, keberadaan hak milik

perorangan atas tanah selalu didasarkan pada hak milik atas tanah orang Indonesia dalam Pasal 1(1) UU Pokok Agraria dan hak milik atas tanah yang bersangkutan menurut UU Pertanahan Nasional, termasuk hak milik atas tanah. Orang Indonesia. Dan hak menguasai negara, Pasal 2 ayat 2. Menurut Pasal 1 dan 2 UU Pokok Agraria, serta hak perseorangan atas tanah, terdiri atas hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan tanah.

Dalam jangka panjang, peran negara dalam memenuhi beragam kebutuhan akan tumbuh baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai bisnis. Dalam konteks ini, kebutuhan akan dukungan berupa agunan juga meningkatkan kepastian hukum di bidang real estate atau pertanahan. Untuk memberikan jaminan hukum di bidang real estat atau pertanahan, pertama-tama diperlukan dokumen hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, dan dokumen-dokumen ini digunakan secara konsisten sesuai dengan Ketentuan. Dalam situasi tertentu, kantor pendaftaran tanah juga harus dilakukan untuk membuktikan hak pelepasan atas properti dan pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon penjual harus memperoleh informasi yang diperlukan tentang properti yang bersangkutan. Itu adalah tindakan hukum yang harus dilakukan dan pemerintah menerapkan kebijakan pertanahan.

Guna menjami kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah, pemerintah dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 196 memerintahkan untuk melaksanakan pendaftaran atas tanah. Aturan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah yang aturannya digunakan hingga saat ini untuk menjadi landasan dalam pendaftaran atas tanah di wilayah seluruh Indonesia.

Tujuan dan sistem yang digunakan, dimana pokoknya telah diatur pada Undang-Undang Dasar Pokok Agraria, yang dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa diadakannya pendaftaran tanah adalah dalam tujuan untuk memberikan jaminan berupa kepastian atas hukum dalam aspek pertanahan dan sistem penerbitanya yang meliputi unsur positif. karena surat bukti tersebut akan berlaku sebagai alat bukti yang berkekuatan hukum dan sah sebagaimana di maksud pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 (2) UU pokok Agraria.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa pendaftaran adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan negara/pemerintah yang didaftarkan dalam daftar tanah dan dilakukan secara berkesinambungan dan teratur. Kegiatan pendaftaran berupa pendataan khusus atas harta benda tertentu, yang kemudian diolah, disimpan, dan tersedia bagi masyarakat untuk menjamin kepastian hukum di bidang properti, termasuk penerbitan dan pemeliharaan sertifikat pendaftaran sebagai alat bukti. Menurut Rudolf Hermanses, pendaftaran tanah (karakter) adalah kegiatan pembukun atau pendaftaran tanah atas bidang bidang tanah yang sebenarnya dalam bentuk daftar berdasarkan kegiatan survei dan pemetaan yang cermat.

Guna menjamin kepastian hukum maka diperlukan surat tanda bukti hak. Seperti terdapat dalam undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tidak menyebutkan tentang sertifikat tanah, namun yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada menyebutkan “surat tanda bukti hak”, yang mana dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini dikenal dengan sebutan sertifikat tanah.

Sertifikat tanah merupakan hak seseorang dan bukti kepemilikan seseorang atas tanah atau lahan. Sertifikat tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tanah memiliki manfaat yang sangat banyak dan penting bagi manusia. Salah satunya yaitu dengan adanya sertifikat tanah maka diperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Selain itu dengan adanya sertifikat tanah dapat memudahkan dan mempersingkat adanya proses peralihan hak atas tanah dan juga pembebanan hak atas tanah sehingga harga tanah menjadi lebih mahal atau lebih tinggi. Nilai komonis tanah yang memiliki sertifikat pasti jauh lebih tinggi dibandingkan tanah yang belum memiliki sertifikat resmi. Kalau nilai komonis tinggi, maka dapat lebih mudah digunakan sebagai jaminan. Nilai ekonomis juga berlaku jika tanah sudah bersertifikat resmi.

Dalam hal terjadi perselisihan atas properti, pemilik dapat menggunakan akta untuk membuktikan kepemilikan properti. Bukti hak atas tanah atau sertifikat dapat berfungsi untuk mengamankan hak atas tanah dan membantu mengaktifkan kegiatan ekonomi masyarakat (misalnya ketika sertifikat digunakan sebagai jaminan). Karena akta hak milik merupakan bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh suatu badan resmi yang berkekuatan hukum tetap oleh negara. Penerbitan dokumen ini menunjukkan bahwa, meskipun sudah diperkenalkan, dalam praktiknya publikasi properti tersebut masih dipertanyakan kepastian hukumnya dan khasiat perlindungannya. Apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (benda) atau barang (benda), itu hanya bukti fisik akta, karena di pengadilan sering terjadi hanya sertifikat yang diakui secara resmi, tetapi tidak melindungi subjek dan objek. Pengadilan Negeri dapat menolak untuk mencabut akta tersebut, tetapi Pengadilan

Tinggi juga berhak menyatakan bahwa orang yang disebutkan dalam akta tersebut bukanlah pemilik tanah yang disengketakan.

Donomulyo merupakan salah satu kecamatan di daerah Malang Selatan yang kesadaran hukum masyarakatnya masih rendah. Salah satu desa di Donomulyo yaitu Desa Purworejo, di dalamnya terdapat empat dusun. Empat dusun itu yaitu Dusun Karangrejo Selatan , Dusun Karangrejo Utara, Dusun Krajan Wetan dan Dusun Krajan Kulon. Pada kesempatan kali ini yang akan benar-benar kita ulas yakni Dusun Krajan yang di dalamnya ada Dusun Krajan Wetan dan Dusun Krajan Kulon. Total bidang tanah di Dusun Krajan Wetan dan Kulon tercatat Surat Keputusan dari Kantor Pelayanan Pajak mencapai 1.951 bidang, namun yang sudah bersertifikat resmi hanya 300 bidang, 1.651 bidang diantaranya belum memiliki sertifikat resmi. Hal ini membuktikan bahwa tingkat kesadaran masyarakat di Desa ini rendah untuk mendaftarkan tanahnya. Rincian detailnya di Krajan Wetan dari 1.014 bidang tanah yang tanahnya sudah memiliki sertifikat 150 bidang sedangkan di Krajan Kulon dari 937 bidang tanah yang sudah bersertifikat baru 150 bidang. Total luas di desa ini sebesar kurang lebih 1.400 hektar¹.

Berdasarkan fakta yang ada kesadaran hukum masyarakat disana bisa dikatakan masih rendah. Padahal banyak sekali masyarakat disana yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan. Seharusnya dari mereka wajib memiliki sertifikat resmi pendaftaran tanah karena tanah harus dijaga dan dimanfaatkan dengan baik seperti pada pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pendaftaran tanah akan

¹ Wawancara dengan Bapak Tiyo Cahyono selaku sekretaris desa pada hari Senin tanggal 21 Maret 2022.

berjalan dengan baik jika ada kesadaran hukum dari masyarakat sendiri di daerah setempat. Kesadaran hukum itu mengikat kepada masyarakat guna mematuhi aturan yang berlaku.

Masih seringkali terjadi masyarakat desa memberi patokan terhadap luas tanah atau perkebunan mereka menggunakan atau batu, sehingga yang sudah lama terkikis atau pohon kalau tumbang tidak ada kepastian yang jelas mengenai batas tanahnya kalau tidak ada sertifikat pendaftaran tanah yang resmi. Terkait pembagian harta waris atas tanah perkebunan dan lain sebagainya jika tidak ada sertifikat pendaftaran yang resmi, maka pasti akan terjadi perselisihan karena tidak ada batas yang jelas untuk menentukan luas tanah yang akan dibagi.

Selain itu, Sebagian besar masyarakat masih merasakannya bahwa kepengurusan sertifikat tanah adalah pekerjaan yang rumit dengan biaya yang cukup tinggi. Sehubungan dengan itu, penulis coba urai faktor apa penyebabnya rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah. Adapun faktor tersebut diduga karena kebanyakan masyarakat masih kurang tahu akan pentingnya sertifikat tanah, mahalnya biaya dalam pendaftaran tanah, kualitas pelayanan aparat pertanahan masih kurang, ketidaktahuan tujuan dari pendaftaran hak atas tanah, dan masih kurangnya sosialisasi pemerintah mengenai pendaftaran tanah. Tujuan umum memiliki sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Mencermati faktor-faktor tersebut di atas, menarik untuk mengetahui bagaimana kesadaran masyarakat tentang pendaftaran, apakah mereka mengetahui bahwa pendaftaran tanah itu wajib, apakah di kemudian hari mengalami faktor-faktor tertentu yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tersebut. Apakah ada

upaya lebih lanjut dari pemerintah kota terkait hal tersebut. Kesadaran hukum yang nyata di sekitar anggota masyarakat sangat penting. Untuk implementasi hukum yang sebenarnya, masalah kesadaran hukum dalam proses hukum tertulis. Sehingga hal tersebut perlunya dilakukan penelitian mengenai kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah dengan judul “**Kesadaran Hukum Masyarakat Dusun Krajan Wetan dan Kulon di Kecamatan di Kecamatan Donomulyo Terhadap Pendaftaran Tanah**”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1 Mengapa sebagian besar masyarakat desa belum mendaftarkan tanahnya?
- 2 Apa upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat desa mendaftarkan tanahnya?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1 Untuk mengetahui mengapa sebagian besar masyarakat desa belum mendaftarkan tanahnya
- 2 Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat desa mendaftarkan tanahnya

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi oleh peneliti lain terkait topik yang sama dengan tujuan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pendaftaran tanah di desa.

2. Manfaat praktis, memberi masukan kepada pemerintah desa untuk menambah pengetahuan tentang pendaftaran sertifikat tanah.

1.5 Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data yang akurat dan relevan dengan masalah yang diteliti, maka penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut:

1.5.1 Jenis Penelitian

Metode merupakan unsur mutlak dan harus dipenuhi dalam penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan studi hukum empiris. Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa “penelitian hukum eksperimental tidak berdasarkan hukum”, meskipun secara aktif ditulis sebagai data sekunder, tetapi didasarkan pada perilaku aktual sebagai data primer pada topik penelitian lapangan. Perilaku yang sebenarnya, sebagian, hidup dan tumbuh dalam bentuk sistem hukum, adat dan kebiasaan, tergantung pada kebutuhan masyarakat. Abdul Kadir Muhammad juga menjelaskan bahwa studi hukum empiris mengkaji pola perilaku yang ada dalam masyarakat sebagai fenomena hukum melalui perilaku aktual anggota masyarakat. Perilaku aktual memiliki dua tujuan: merupakan model perilaku yang dibenarkan, diterima, dan dihargai oleh masyarakat, dan sekaligus merupakan cara hidup normatif dalam masyarakat. Perilaku tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan umum, serta tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan masyarakat (etika sosial), sehingga diterima dan diapresiasi oleh masyarakat. Perilaku stereotip ini biasa terjadi pada tata krama, adat istiadat, dan penampilan berbagai suku bangsa di Indonesia.

1.5.2 Metode Pendekatan

Dalam penelitian hukum empiris yang menjadi fokus kajian adalah pada bekerjanya hukum dalam masyarakat. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan sosiologis. Pendekatan sosiologi hukum adalah pendekatan yang menganalisis bagaimana bereaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma bekerja di masyarakat. Selain itu, diketahui juga merupakan pendekatan sosiologis terhadap hukum. Mendekati Ini dikonstruksi sebagai perilaku sosial mantap, dilembagakan dan mendapatkan legitimasi secara sosial.

1.5.3 Jenis dan Sumber Data Hukum

Berkaitan dengan subjek penelitian, maka dalam penelitian ini yang menjadi sebagai subjek yang diteliti adalah pemangku kepentingan seperti Kepala Desa dan masyarakat di Dusun Krajan Wetan dan Kulon Kecamatan Donomulyo serta orang-orang yang memiliki informasi terkait dengan permasalahan yang diangkat. Penelitian ini menggunakan teknik penentuan informan dengan purposive random sampling, dimana sampel ditentukan melalui pertimbangan tertentu berdasarkan penelitian. Cara mendapatkan sampel ialah dengan menganalisa dan mengambil subjek berdasarkan ciri-ciri, sifat maupun aspek lainnya yang telah di tentukan sebelumnya, melalui tinjauan terhadap subjek yang berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah di dusun krajan wetan dan kulon, kecamatan donomulyo.

Sampel yang diambil dari penelitian ini menjelaskan mengenai jumlah sampel yang diambil dari populasi penelitian sehingga tidak ada aturan secara mutlak terhadap penentuan jumlah persentase sampel yang harus digunakan.

Adapun jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa jumlah persen sampel yang harus diambil populasinya.

a. Informan

Informan dalam penelitian ini adalah 10 orang dari Dusun Krajan Wetan dan 10 dari Krajan Kulon, yang belum bersertifikat. Maka diperoleh 20 orang sebagai sampel yang kemudian dijadikan informan.

b. Narasumber

Untuk melengkapi data, maka dilakukan wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu:

1) Sekretaris Desa

Namun tidak semua populasi akan diambil untuk menggali data, artinya informan yang akan diambil dalam penelitian ini ditentukan sesuai dengan tema penelitian yang dikhususkan pada beberapa karakteristik informan dan sumber. Jumlah informan juga terbatas. Pemilihan informan dilakukan secara purposive dengan melihat hubungan antara informan dengan masalah penelitian. Rincian informan seperti yang disebutkan di atas.

1.5.4 Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan sumber data yang ditentukan, maka dalam penelitian ini menggunakan tiga teknik dalam pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara/ interview

Wawancara merupakan teknik yang dapat digunakan dalam penelitian menggunakan pendekatan hukum empiris. Dalam pengumpulan data melalui wawancara beberapa pertanyaan akan diajukan kepada informan, sehingga mendapatkan informasi yang diperlukan dalam suatu penelitian. Melalui wawancara diharapkan peneliti dapat memperoleh informasi lengkap tentang kelembagaan, serta kondisi sosial budaya yang berkaitan dengan proses yang menjadi objek diteliti.

b. Observasi

Observasi adalah cara untuk mendapatkan informasi atau data yang berguna untuk menjelaskan dan menjawab permasalahan dalam penelitian ini. Pengamatan itu yang dilakukan dalam penelitian ini adalah observasi partisipatif pasif, peneliti datang ke tempat aktivitas orang yang diamati tetapi tidak terlibat dalam kegiatan tersebut. Partisipasi pasif dipilih dalam penelitian ini karena observasi partisipatif pasif, data diperoleh akan lebih alami dan apa adanya, tanpa gangguan apapun tangan yang lain.

c. Dokumentasi

Yaitu mengkaji dan mempelajari berbagai macam dokumen, berupa naskah Perda, laporan, catatan, gambar, dan sumber-sumber Pustaka dan literatur terkait masalah yang diteliti.

1.5.5 Analisis Data

Analisis data adalah melakukan studi atau studi atas hasil pengolahan data berbantuan atau dengan menggunakan teori-teori yang telah diperoleh sebelumnya (dalam kerangka teori/pustaka). Analisis data adalah mendeskripsikan data dalam

bentuk rumus bilangan, sehingga mudah dibaca dan diberi arti jika datanya kuantitatif; dan menguraikan data berupa kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan memberi makna (ditafsirkan) jika datanya kualitatif.

Dalam penelitian ini, peneliti akan menganalisis data dengan menggunakan deskriptif. Sifat analisis deskriptif maksudnya adalah, bahwa peneliti dalam menganalisis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.

1.6 Sitematika Penulisan

Sistematika penulisan akan menjelaskan secara singkat pembahasan dari Bab I sampai dengan Bab IV, untuk mengetahui dan mempermudah dalam memperoleh hasil penelitian berikut ini.

BAB I adalah pendahuluan. Bab I ini akan menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum dan sistematika penulisan.

BAB II adalah pembahasan. Dalam bab ini akan dijelaskan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah, manfaat pendaftaran tanah, dan kesadaran hukum masyarakat.

BAB III adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan apakah Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Desa Donomulyo benar-benar

berjalan sebagaimana sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan masyarakat di Desa Donomulyo sadar akan manfaat Hukum dari Pendaftaran Tanah.

BAB IV adalah penutup. Bab ini berisi kesimpulan atau hasil hasil penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah. Bab ini juga berisi saran yang diajukan berdasarkan hasil dari penelitian itu sendiri



