

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, tanah merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa.

Tanah adalah kebutuhan manusia yang paling penting dan mendasar. Dalam kehidupannya manusia memiliki hubungan yang sangat erat dengan tanah. Manusia hidup dan melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah sehingga manusia baik secara langsung maupun tidak langsung membutuhkan tanah. Bagi manusia tanah merupakan hal yang sangat penting maka setiap orang pasti akan selalu berusaha untuk memiliki tanah.

Tanah dengan manusia memiliki hubungan yang sangat erat, yang mana tanah merupakan tempat tinggal manusia dan memberikan kehidupan bagi manusia bahkan sampai manusia tersebut meninggal pasti akan membutuhkan tanah. Tanah merupakan benda yang tetap, yang akan selalu utuh dan abadi di permukaan bumi.

Hubungan manusia dengan tanah bersifat hakiki magis-religius itu merupakan hubungan penguasaan dan penggunaan tanah dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupan manusia, baik untuk kepentingan bersama sebagai makhluk sosial maupun kepentingan perorangan. Sejalan dengan pernyataan di atas Bushar Muhammad (1986, hlm. 103) mengemukakan bahwa “di dalam hukum adat, maka antara masyarakat hukum sebagai kesatuan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan sangat erat sekali; hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat *religio-magis*”.

Tanah merupakan salah satu faktor yang paling penting dalam kehidupan manusia baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia untuk kelangsungan hidup manusia. Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi bagi aspek kehidupan manusia dalam rangka untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan manusia. Tanah menjadi sangat penting, karena

sebagai Sumber Daya Alam yang dapat dinilai keberadaannya terbatas untuk menampung berbagai aktifitas manusia yang terus berkembang, sehingga berpotensi menimbulkan konflik kepentingan mengenai penggunaan dan penguasaannya.

Pemilikan tanah merupakan Hak Asasi bagi setiap warga Negara Indonesia yang di atur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya pada pasal 28 H ayat 4 yang berbunyi “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, contohnya dalam pembuatan akta tanah, diperlukan suatu instansi yang mengurusnya seperti lurah, camat, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan BPN (Badan Pertanahan Nasional), adanya instansi tersebut agar tidak terjadi peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah misalnya sengketa tanah, perebutan hak atas tanah peristiwa tersebut sering terjadi di Indonesia.

Sengketa atas hak tanah banyak sekali terjadi di berbagai tempat baik di desa maupun di perkotaan, sengketa atas hak tanah yang terjadi disebabkan oleh kurangnya kesadaran pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah. Terjadinya sengketa hak tanah disebabkan oleh kurang jelasnya hak atau kepemilikan terhadap hak milik atas tanah.

Agar tidak terjadi peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA ini berisikan mengenai dasar hukum pendaftaran tanah. Tujuan dari dikeluarkannya UUPA adalah untuk penertiban penggunaan tanah karena banyak masyarakat yang tidak tahu tentang hak atas tanah yang mana hal tersebut merupakan hal yang sangat penting diketahui. Dalam PP No. 24 tahun 1997 pasal 1 angka (1) menjelaskan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tanah sangat rentan oleh berbagai sengketa dan penyalahgunaan oleh pihak lain yang ingin menguasai tanah tersebut. Untuk menjaga tanah yang di miliki oleh masyarakat, maka masyarakat kelurahan Tarikolot perlu mendaftarkan tanah mereka agar mendapatkan Sertifikat tanah.

Sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan hal yang sangat penting karena akan menjadi bukti otentik kepemilikan tanah oleh masyarakat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sedangkan menurut pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 sertifikat adalah:

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Menurut K Wantjik (1977, hlm.64) menyatakan sertifikat adalah “salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang entuknya ditetapkan oleh Menteri”.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah tercantum dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 3 yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Seperti kita ketahui untuk membuat Sertifikat Hak Milik pada saat sekarang ini diperlukan usaha, waktu yang cukup banyak dan biaya yang cukup besar. Untuk itu pemerintah dituntut untuk menangani permasalahan pertanahan dengan cara memberikan penyuluhan kepada masyarakat betapa pentingnya sertifikat tanah dalam kepentingan hukum. Dengan memiliki sertifikat tanah maka dapat mengurangi terjadinya sengketa tanah di masyarakat.

Penulis mengamati keadaan tempat yang menjadi objek penelitian yaitu di Kelurahan Tarikolot Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka masih kurangnya kesadaran hukum pemilik tanah tentang pentingnya kepemilikan Sertifikat Hak Milik. Di kelurahan Tarikolot masih minim yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik dari jumlah penduduk 2381 orang yang terdiri dari 752 Kepala Keluarga (KK), sedangkan dilihat dari data Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka yang sudah mensertifikasi tanahnya hanya berjumlah 94 lokasi tanah yang sudah berstatus menjadi hak milik.

Menurut masyarakat Kelurahan Tarikolot ada beberapa faktor yang menyebabkan mereka belum memiliki Sertifikat Hak Milik yaitu faktor yang paling utama karena alasan ekonomi, yang mana dalam proses pembuatan Sertifikat Hak Milik memerlukan biaya yang besar, sedangkan pendapatan masyarakat kelurahan Tarikolot masih kecil dimana mayoritas penduduknya hanya bermata pencaharian sebagai petani dan buruh tani. Masyarakat tidak mengetahui syarat dan prosedur dalam membuat Sertifikat Hak Milik, dan masyarakat kelurahan Tarikolot tidak mengetahui hukum formal yang mengatur masalah pertanahan, hal tersebut di akibatkan karena tingkat pendidikan masyarakat kelurahan Tarikolot masih rendah, dari data di kelurahan Tarikolot penduduk kelurahan Tarikolot mayoritas hanya tamatan SD/ sederajat dan SMP/ sederajat, alasan lainnya adalah karena waktu untuk memproses Sertifikat Hak Milik membutuhkan waktu yang lama sehingga masyarakat malas untuk memprosesnya.

Menurut masyarakat Kelurahan Tarikolot mereka hanya memiliki SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Akta Waris, dan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti kepemilikan tanah, sedangkan untuk kepemilikan Sertifikat Hak Milik di Kelurahan Tarikolot masih sangat minim sekali . Masyarakat kelurahan Tarikolot memperoleh tanah yang mereka tempati berdasarkan hasil jual beli dengan pihak lain dan ada sebagian masyarakat yang memiliki tanah hasil pembagian warisan dari orang tuanya.

Berangkat dari latar belakang sebagaimana diuraikan di atas penulis mengangkat judul penelitian **“Peningkatan Kesadaran Hukum Pemilik Tanah untuk Memiliki Sertifikat Hak Milik Sebagai Wujud Warga Negara yang Baik (Studi Kasus Pemilik Tanah di Kelurahan Tarikolot Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka)”**.

## **B. Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam bentuk pertanyaan “Bagaimana Kesadaran Hukum Pemilik Tanah Untuk Memiliki Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus Terhadap Pemilik Tanah di Kelurahan Tarikolot Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka)”?

Untuk mempermudah langkah penelitian maka masalah dalam penelitian ini dapat dibuat ke dalam sub-sub pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah dengan tingkat pendapatan yang memadai pemilik tanah akan membuat Sertifikat Hak Milik?
2. Apakah dengan tingkat pendidikan yang tinggi pemilik tanah akan membuat sertifikat hak milik?
3. Apakah dengan waktu yang relatif singkat pemilik tanah akan membuat Sertifikat Hak Milik?
4. Apakah dengan biaya murah pemilik tanah akan membuat Sertifikat Hak Milik?

## **C. Tujuan Penelitian**

- a. Tujuan Umum

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik di Kelurahan Tarikolot Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka.

a. Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. tingkat pendapatan masyarakat dengan kesadaran pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik.
2. tingkat pendidikan masyarakat dengan kesadaran pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik.
3. waktu yang singkat dalam proses pembuatan sertifikat hak milik dengan kesadaran pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik.
4. biaya yang murah dalam membuat Sertifikat Hak Milik dengan kesadaran masyarakat pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Secara Teoritis**

Manfaat teoritis yaitu dalam mengembangkan keilmuan PKn, khususnya penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang wawasan keilmuan bagi penulis dan juga dapat memberikan sumbangan konsep-konsep baru bagi ilmu pengetahuan terutama bagi pengembangan ilmu hukum Agraria mengenai kesadaran hukum pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik.

##### **2. Secara Praktis**

a. Bagi Pemilik Tanah

Bagi masyarakat khususnya bagi pemilik tanah penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi untuk menambah wawasan keilmuan, dan memberikan stimulus kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran hukum kepemilikan akta tanah serta penelitian ini dapat dijadikan pedoman untuk pengurusan Sertifikat Hak Milik atas tanah.

b. Bagi Aparat Pemerintahan Kelurahan Tarikolot

Bagi aparat pemerintahan Kelurahan Tarikolot penelitian ini dapat dijadikan pedoman bagi aparat kelurahan agar dapat memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat dan agar para aparat pemerintahan kelurahan dapat mengetahui kesulitan warganya dalam mengurus kepemilikan Sertifikat Hak Milik.

c. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka

Bagi pemerintah khususnya bagi kantor Badan Pertanahan Kabupaten Majalengka penelitian ini dapat dijadikan pedoman bagi pemerintah agar lebih sering melakukan sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas tanah bagi masyarakat.

### **3. Kebijakan**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau ide-ide bagi perumusan kebijakan yang akan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintahan yang secara langsung terlibat dengan pengurusan kepemilikan Sertifikat Hak Milik. Hal ini bertujuan agar kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dapat lebih mendukung para pemilik tanah sehingga akan menumbuhkan kesadaran hukum pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik.

### **4. Isu Serta Aksi Sosial**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi terhadap isu-isu sosial mengenai pengurusan pembuatan Sertifikat Hak Milik yang beredar di masyarakat, sehingga dapat memberikan informasi dan rujukan yang baik bagi para pemilik tanah untuk meningkatkan kesadaran hukum dalam kepemilikan Sertifikat Hak Milik.

### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan di dalam penyusunan skripsi ini meliputi lima bab, yaitu:

1. Bab I Pendahuluan

Pendahuluan merupakan bagian awal skripsi yang berisi:

- a. Latar belakang masalah, yang menjelaskan alasan mengapa masalah tersebut diteliti.
- b. Rumusan masalah, berisi rumusan dan analisis masalah sekaligus identifikasi variabel-variabel penelitian beserta definisi operasionalnya. Rumusan masalah dinyatakan dalam bentuk kalimat Tanya.
- c. Tujuan penelitian, menyajiakan hasil yang ingin dicapai setelah penelitian tersebut selesai dilaksanakan.
- d. Manfaat penelitian, berisi tentang manfaat yang diperoleh setelah penelitian selesai dilaksanakan yang dilihat dari beberapa aspek yaitu manfaat secara teoritis, manfaat secara praktis, kebijakan dan isu serta aksi sosial.
- e. Struktur organisasi skripsi, berisi tentang urutan penulisan setiap bab dan bagian bab dalam skripsi mulai dari bab satu sampai bab lima.

## 2. Bab II Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah landasan teoritik dalam analisis penelitian. Melalui kajian pustaka penulis dapat membandingkan kedudukan masing-masing penelitian yang dikaji dengan masalah yang sedang diteliti.

## 3. Bab III Metode Penelitian

Metode penelitian berisi penjelasan secara rinci tentang metodologi yang ingin digunakan dalam penelitian dan jenis penelitian. Termasuk beberapa komponen seperti tempat penelitian dan partisipan penelitian, definisi operasional, teknik pengumpulan data, analisis data, dan isu etik.

## 4. Bab IV Temuan dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang pengolahan atau analisis data atau analisis temuan. Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan berdasarkan prosedur penelitian kualitatif. Pembahasan atau analisis temuan dikaitkan dengan dasar teoritik yang telah dibahas dalam bab II.

## 5. Bab V Simpulan dan Saran

Bab ini berisi tentang penafsiran penulis terhadap hasil temuan penelitian yang disajikan dalam bentuk kesimpulan.



