

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kedudukan yang amat penting dalam hukum adat karena merupakan satu-satunya suatu bentuk kekayaan yang meskipun mengalami keadaan bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah terkadang tidak menguntungkan dari segi ekonomis. Selain itu, faktanya ialah bahwa tanah merupakan suatu tempat tinggal makhluk hidup khususnya manusia terutama keluarga dan masyarakat dari saat lahir sampai meninggal, bahkan telah memberikan penghidupan kepada makhluk hidup di bumi, serta sebagaimana kepercayaan tanah yang merupakan tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan roh-roh para leluhur untuk bersinggah.¹ Sebagaimana tanah dan manusia saling berkaitan, dengan sifat alamiah manusia yang membutuhkan tanah sebagai sumber kehidupan dan tempat beraktivitas. Maka, hubungan antara tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Sedemikian eratnya hubungan tersebut hingga menimbulkan bentuk hubungan yang lebih kuat yaitu sosial, emosional dan spiritual. Dengan sebegitu pentingnya tanah untuk manusia, sedangkan ketersediaan tanah sangat terbatas

Pada tanggal 24 September Tahun 1960 telah disahkan Undang-Undang Nomor 5 yang dapat diketahui sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Lahir sebagai proses panjang sejarah legal aspek pertanahan Indonesia. Namun, UUPA biasa diartikan bukan sebagai awal dan masih akan terus berkembang. Pada hakikatnya, UUPA merupakan sejarah munculnya hukum pertanahan di Indonesia. Dalam penjelasan secara umum pada UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dipaparkan salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah sebagai landasan hukum positif pertanahan di Indonesia. Tujuan lainnya adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Dalam batang tubuh UUPA tujuan tersebut terdapat pada pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa:”Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan ketentuan pemerintah”. Uraian pasal 19 tersebut merupakan bentuk instruksi kepada pemerintah, agar

¹ Jalu Akbar Kususma, ”Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah: Studi Kasus Kampung Pulo Kalimantan Selatan”, Skripsi UII, Jogja, 2018, hlm.1.

menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memiliki tujuan agar diberikan jaminan kepastian hukum.² Maka dapat disimpulkan beberapa tujuan disahkannya UUPA sebagaimana berikut :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang sebagai alat untuk memberikan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, untuk masyarakat adil dan Makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengupayakan kesatuan dan kederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasra-dasar untuk mengadakan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah untuk rakat keseluruhan.³

Boedi harsono mengemukakan pernyataan bahwa Hukum Agraria tidak hanya merupakan suatu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang mana masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya. Alam tertentu yang merupakan salah satu pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang tertentu terdiri atas:

1. Hukum Tanah, hukum yang mengatur hak-hak kepemilikan atas penguasaan tanah, dalam maksud permukaan bumi
2. Hukum Air, hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
3. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang diartikan dalam undang-undang pokok pertambangan.
4. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terdapat didalam air.
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga Dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam pasal 48 UUPA.⁴

Meskipun UUPA mengatur pendafataran tanah, namun tidak mendefinisikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Definisi pendaftaran tanah baru dimunculkan dalam pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi, pengumpulan,

² Ana Silviana, *Kajian Tentan Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum Penelitian Pandecta, Vol. 7, No. 1, 2012, hlm. 113

³ Santoso Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta Timur: Kencana, 2019), hlm. 2

⁴ <https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-pengertian-hukum-agraria>

pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar terkait bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Perkembangan yang semakin maju, membawa tanah pada social kemasyarakatan yang semakin dinamis seperti pada saat ini dalam aspek penting yang mengakibatkan adanya kepastian hukum menjadi faktor utama yang penting. Syarat-syarat kepemilikan hak atas tanah bisa kita dapatkan jika kita mendaftarkan sebidang tanah yang kita maksudkan kepada pemerintah. Ada beberapa Langkah untuk mendaftarkan tanah yang bisa kita lakukan yaitu, “pendaftaran secara sistematis” dan “pendaftaran secara sporadis”. Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali yang didasarkan pada suatu rencana kerja secara serentak dan dilangsungkan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah-wilayah yang diadakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.⁵

Pendaftaran tanah yang mempunyai tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan julukan *legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang akan dihasilkan dari pendaftaran tanah ini meliputi dari pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut maka lahirlah dokumen tanda bukti hak yang disebut sebagai sertifikat. Sertifikat tanah merupakan bentuk fisik dari hasil pendaftaran tanah yang merupakan tanda bukti hak kepemilikan tanah yang dijamin kepastiannya oleh hukum dan pemegangnya memiliki perlindungan hukum. Sehingga, agar tiap-tiap pemilik tanah mendapat perlindungan hukum maka sudah seharusnya mendaftarkan tanahnya. Namun, pada kenyataannya di Masyarakat termasuk Masyarakat di Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus, masih banyak pemilik /pemegang hak atas tanah yang tak kunjung mendaftarkan bidang-bidang tanah yang dimilikinya.

Fenomena tersebut adalah suatu fakta yang empiris, bahwa pada kehidupan Masyarakat terutama pada Masyarakat desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus masih bermunculan anggapan mengenai pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang lama dan mahal bahkan terkesan ribet. Berapa lama dan

⁵<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-secara-massal-lt5902cfc843d40>

berapa biaya yang dibutuhkan saat mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hak tanah adalah merupakan hal atau masalah yang masih menjadi pertanyaan bagi masyarakat. Ketidakpastian mengenai jangka waktu pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat atas hak tanah dan besarnya biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan penyelesaian permohonan sertifikasi, menimbulkan pemikiran dan kesan di masyarakat yang mana proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikasi hak atas tanah memakan waktu yang tidak sebentar dan cenderung mahal. Hal tersebutlah yang kebanyakan menjadi faktor masih banyaknya masyarakat yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

Keberadaan PP No. 24 Tahun 1997 merubah cara dan system pendaftaran tanah menjadi lebih cepat, tertib, dan adanya suatu perlindungan hukum yang lebih kuat dan lebih baik. Dibalik keberadaan mengenai peraturan pendaftaran tanah tersebut, Menteri agraria tata ruang dan kepala badan pertanahan nasional sofyan A djalil menyatakan bahwa terdapat 126 juta bidang tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau belum didaftarkan. Di antara 126 juta bidang tanah yang belum bersertifikat atau belum didaftarkan tersebut, pada tahun 2016 baru terdapat 46 juta bidang yang telah bersertifikat atau telah didaftarkan. Kemudian pada tahun 2017, akan ditargetkan 51 juta bidang tanah lagi yang akan disertifikatkan atau didaftarkan. Sofyan juga menyatakan bahwa target tersebut akan menjadi lebih cepat dengan adanya keikutsertaan dari pemerintah daerah dan masyarakat sekitarnya.

Dengan memperhatikan fenomena diatas, menarik untuk dikaji tentang bagaimana tingkat kesadaran pada Masyarakat Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus mengenai pendaftaran sertifikat tanah. Apakah Masyarakat di Desa tersebut menyadari bahwa pentingnya melaksanakan pendaftaran tanah, lalu apakah masyarakat melalui kendala-kendala tertentu sehingga mengurungkan niat untuk melaksanakan pendaftaran tanah, lalu faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah, atau mungkin ada upaya lain yang akan dilakukan masyarakat. Yang dinamakan kesadaran sebenarnya timbul pada setiap individu warga-warga masyarakat yang merupakan faktor yang menentukan bagi penerapan hukum itu sendiri, mulanya masalah kesadaran hukum muncul pada proses penerapan daripada hukum itu tertulis.

B. Fokus Penelitian

Dari dasar permasalahan yang telah digambarkan, penting untuk membatasi objek pembicaraan dalam ulasan ini. Pendaftaran

sertifikat tanah untuk pertama kali bagi pemilik tanah sangatlah penting, karena bidang tanah yang sudah terdaftar akan mendapatkan sertifikat serta memiliki kepastian hukum. Maka, penelitian ini akan menggali data yang berfokus tentang isu-isu masyarakat yang tidak mau mendaftarkan hak tanah milik mereka serta apa penyebab mereka tidak mau mendaftarkan hak tanah mereka di Desa Banget Kaliwungu Kudus.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan sertifikat tanahnya di Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus?
2. Faktor apa saja yang menjadi penghambat masyarakat dalam mendaftarkan sertifikat tanah di Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus?
3. Bagaimana upaya menyadarkan Masyarakat untuk mendaftarkan sertifikat tanah di Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini ialah memecahkan permasalahan yang telah tergambar pada latar belakang dan rumusan masalah. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banget Kaliwungu Kudus dalam melakukan pendaftaran sertifikat tanahnya.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat yang dihadapi masyarakat di Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus dalam mendaftarkan sertifikat tanahnya.
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya menyadarkan Masyarakat di Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus untuk mendaftarkan sertifikat tanah.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, informasi dan berguna bagi pihak-pihak yang berkaitan, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menemukan pengetahuan mengenai ilmu hukum terutama terkait masalah kesadaran hukum untuk melaksanakan penaftaran hak milik tanah. Selain itu, dapat menjadi masukan bagi pihak yang

membutuhkan informasi terkait permasalahan yang dibahas dan menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Juga, penelitian ini dapat menjadi pertimbangan dalam menemukan solusi untuk melaksanakan pendaftaran tanah untuk masyarakat.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi peneliti

Menambah ilmu pengetahuan untuk meningkatkan kompetensi diri, kecerdasan intelektual dan emosional, serta memperoleh dan menerapkan ilmu yang diperoleh dipendidikan selama kuliah dalam berbagai permasalahan di masyarakat.

b. Bagi mahasiswa

Memberikan masukan atau pendapat terkait kesadaran hukum di masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan memberikan gambaran umum terkait pendaftaran tanah

c. Bagi pihak lain

Sebagai pertimbangan atau referensi untuk penelitian dimasa yang akan datang, selain itu memberikan bantuan serta pengetahuan demi terwujudnya generasi yang cerdas.

d. Bagi lokasi penelitian

Sebagai masukan dalam menerapkan solusi bagi pemerintah desa terhadap masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

F. Sistematika penulisan

Gambaran umum proposal penelitian ini dapat diketahui dengan mudah, pembahasan proposal penelitian yang berkaitan dengan implementasi kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan sertifikat tanah di Desa Banget Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus secara mendetail. Sistematika pembahasan dalam proposal penelitian ini terdiri dari tiga bagian, yaitu :

1. Bagian awal

Bagian awal meliputi : halaman judul, halaman nota persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, kata pengantar, abstrak, daftar isi serta daftar tabel

2. Bagian utama

Bagian utama meliputi beberapa bab yaitu :

BAB I : Pendahuluan

Bab ini diuraikan tentang masalah-masalah yang erat kaitannya dengan skripsi tentang kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran sertifikat tanah, sekaligus sebagai dasar dan pemberian penjelasan mengenai skripsi ini yang meliputi : latar belakang masalah, rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penulisan skripsi, manfaat penulisan skripsi, dan sistematika penulisan skripsi yang akan dijelaskan oleh penulis.

BAB II : Landasan Teori

Yang berisi tentang deskripsi teori, hasil penelitian terdahulu yang relevan, kerangka berfikir, dan pertanyaan penelitian. Dalam Bab ini peneliti juga membahas tentang pentingnya kesadaran hukum dalam pendaftaran tanah, landasan teori, dan juga penelitian terdahulu yang digunakan sebagai landasan berfikir untuk melakukan penelitian dan dijadikan pedoman dalam melakukan penelitian.

BAB III : Metode Penelitian

Terdiri atas jenis dan pendekatan penelitian, setting penelitian, subyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Berisi tentang gambaran obyek penelitian, deskripsi hasil data penelitian, dan hasil pembahasan tentang pentingnya kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah

BAB V : Penutup

Pada Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran sebagai penutup

3. Bagian Akhir

Bagian akhir terdiri dari daftar Pustaka, daftar Riwayat pendidikan, dan lampiran lampiran.

Demikian adalah gambaran singkat mengenai sistematika penyusunan penelitian, dengan harapan dapat membuat pembaca terbawa pada pentingnya hal yang terkandung di dalamnya dan menghindarkan dari kemungkinan blunder dalam kesiapan penggambaran yang terkandung dalam penelitian proposisi.

