

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, sumber daya alam yang diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan manusia baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam guna mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Sampai pada saat manusia meninggal duniapun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu bermanfaatnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan bagian dari kekayaan alam yang berlimpah sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu sudah seharusnya kita melestarikan, menjaga dan mengelola secara baik

tanah tersebut baik untuk generasi sekarang maupun untuk yang akan datang. Sebagai sumber daya yang sangat menunjang kehidupan umat manusia, maka setiap masyarakat memiliki aturan atau norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah untuk kehidupannya. Dengan semakin berkembangnya penduduk dan cara pemikiran manusia maka mendorong terbentuknya suatu aturan di bidang pertanahan yang dapat diterima bersama sebagai landasan hukum terutama dalam kepemilikan tanah.

Dalam era pembangunan dewasa ini, arti dan fungsi tanah bagi negara Indonesia tidak hanya menyangkut kepentingan ekonomi semata, tetapi juga mencangkup aspek sosial dan politik serta aspek pertanahan keamanan. Kenyataan menunjukkan bahwa semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pembangunan, maka pola hidup dan kehidupan masyarakat baik di perkotaan maupun di pedesaan menjadi lain. Adanya perubahan sikap yang demikian dapat dimaklumi karena tanah bagi masyarakat Indonesia merupakan sumber kemakmuran dan juga kesejahteraan dalam kehidupan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tanah bagi masyarakat Indonesia merupakan salah satu hal yang amat penting guna menjamin kelangsungan hidupnya. Menyadari akan fungsi tersebut maka pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan di bidang pertanahan yang menjadi sumber kemakmuran dan kesejahteraan.

Kendala yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk terus meningkat, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena

terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, yang berakibat akan menimbulkan permasalahan atas tanah. Karenanya oleh pemerintah kebijaksanaan mengenai tanah ini diatur dalam berbagai ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan. Pada tahun 1960 Indonesia berhasil membentuk peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan dalam bentuk undang-undang yang disebut undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960.

Sertifikat bagi masyarakat yang memiliki aset adalah hal yang mutlak dimiliki. Baik itu sertifikat dalam hal kepemilikan, tanah, rumah, dan lain sebagainya. Kita mengenal macam-macam sertifikat hak atas tanah, ada Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) ataupun Sertifikat Hak atas Satuan Rumah Susun (SHSRS). Sertifikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat. Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Selain memiliki fungsi sebagai alat bukti kepemilikan, sertifikat juga memiliki manfaat untuk masyarakat dan pemerintah.

Adapun manfaat sertifikat untuk individu/masyarakat antara lain menghindari konflik fisik, memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan bank, menjadikan bukti otentik untuk warisan, dan membatasi pemerintah untuk tidak semena-semena mengambil tanah rakyat. Sedangkan manfaat sertifikat untuk pemerintah adalah memudahkan registrasi administrasi pertanahan, memungkinkan pemerintah untuk mengetahui tanah-tanah milik pribadi, swasta dan pemerintah, sebagai pembatasan terhadap pemerintah agar tidak sewenang-wenang mengambil tanah rakyat, memudahkan pemerintah mengetahui jenis-jenis hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa dll, memberi peluang kepada pemerintah untuk menyewa tanah kepada pihak asing dan atau perusahaan dalam negeri.

Fungsi tanah di Negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1945. Agar bumi, air dan ruang angkasa dapat berfungsi dengan baik dan tepat, maka pemanfaatannya perlu diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria. Dengan demikian bahwa undang-undang pertanahan di Indonesia sudah jelas sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24 tahun 1977 tentang pendaftaran tanah. Namun pada hakekatnya masyarakat sampai saat ini masih belum menggunakan hak – hak atas kepemilikan tanah itu untuk didaftarkan dan diberikan tanda bukti kepemilikannya baik itu berupa Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Waris sampai kepada sertifikat disebabkan adanya kendala-

kendala teknis yang dirasakan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya baik itu berupa ekonomi maupun berupa teknis administrasi yang dilakukan oleh pihak pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memberikan pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria 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. Sedangkan pengertian sertifikat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa sertifikat merupakan 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. Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Adapun yang dimaksud dengan buku tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 adalah Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sertifikat

merupakan hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, bidang tanah, serta bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang berada di atasnya) merupakan tanda bukti yang kuat. Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata selain hal tersebut sertifikat memberikan berbagai manfaat, misalnya mengurangi kemungkinan sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah yang telah bersertifikat diperlukan pihak lain untuk kepentingan pembangunan apabila dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah.

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat mempunyai nilai lebih yaitu akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di Pengadilan dengan alat bukti lain. Selain hal tersebut di atas, maka sehubungan dengan Fungsi Sosial hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria, maka pemegang sertifikat akan melepaskan haknya apabila tanahnya akan digunakan untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti rugi yang

sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa pemegang sertifikat diberikan perlindungan dan juga dihargai sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ada dua jenis sertifikat. Pertama, sertifikat yaitu tanda bukti hak yang diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, dan yang kedua, sertifikat sementara, yaitu tanda bukti hak yang diberikan bagi tanah-tanah yang belum ada surat ukurnya, artinya tanah-tanah di desa-desa yang belum dihitung berdasarkan pengukuran desa demi desa. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek hak atas tanahnya dan sertifikat sementara merupakan alat pembuktian sementara mengenai macam-macam hak dan siapa pemiliknya, tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanahnya.

Begitu pentingnya sertifikat tanah ini sehingga setiap pemilik tanah yang sah dianjurkan untuk segera mendaftarkan bidang tanahnya ke kantor pertanahan setempat. Namun demikian dalam kenyataannya tidak jarang masyarakat yang tidak peduli dengan pendaftaran tanahnya, hal ini diakibatkan karena tingkat ekonomi yang masih rendah, tingkat pendidikan yang masih rendah, ketidakpedulian BPN Kabupaten Ponorogo dalam memberikan dukungan atau program-program kepada masyarakat

Desa Crabak agar mudah mengurus sertifikat tanah sehingga masyarakat khususnya masyarakat Desa Crabak Kecamatan Slahung lebih mementingkan kebutuhan pokok mereka daripada harus mendaftarkan tanahnya demi kepastian hukum tanahnya. Apalagi terdengar isu-isu dari masyarakat setempat yang pernah mendaftarkan tanahnya bahwa dalam mendaftarkan tanah itu prosesnya lama dan biayanya mahal. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, dan berbelit-belit. Hal ini membuat masyarakat menjadi enggan untuk mendaftarkan tanahnya, bagi masyarakat Desa Crabak yang terpenting ada saksi-saksi yang mengetahui batas-batas tanahnya dari tanah yang dimilikinya itu sudah cukup untuk menguatkan hak atas tanahnya tersebut.

Melihat teori dan fenomena-fenomena yang terjadi dalam kenyataannya di atas diketahui bahwa pendaftaran hak milik atas tanah dan kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya di Desa Crabak Kecamatan Slahung masih sangat rendah. Pendaftaran tanah mempunyai tujuan positif dalam memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi semua orang tanpa membedakan status, yakni dengan memberikan surat tanda bukti yang lazim disebut dengan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tersebut akan tercapai dengan adanya peran serta dan dukungan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut baik oleh pemerintah selaku pejabat pelaksana pendaftaran tanah maupun kesadaran masyarakat selaku pemegang hak atas tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat penulis sampaikan rumusan masalah untuk dipergunakan dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah yang dapat disampaikan adalah:

1. Bagaimana kesadaran hukum masyarakat pemilik tanah terhadap pensertifikatan tanah di Desa Crabak Kecamatan Slahung Ponorogo?
2. Apa pentingnya sertifikat tanah bagi pemilik tanah di Desa Crabak Kecamatan Slahung Ponorogo?

C. Tujuan Penelitian

Dari uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang akan kami laksanakan yaitu:

1. Untuk mengetahui kesadaran hukum masyarakat terhadap upaya pensertifikatan tanah di Desa Crabak Kecamatan Slahung Ponorogo.
2. Untuk mengetahui pentingnya sertifikat tanah bagi masyarakat pemilik tanah di Desa Crabak Kecamatan Slahung Ponorogo.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan berguna bagi:

1. Bagi Pemerintah

Dapat memberikan penyuluhan hukum yang sifatnya terpadu kepada masyarakat agar memiliki kesadaran hukum untuk mensertifikatkan tanah dan memberikan pemahaman tentang pentingnya sertifikat tanah bagi pemilik tanah. Diharapkan

mengupayakan penerapan proses pendaftaran tanah yang tidak melebihi ketentuan yang ditetapkan sehingga proses pendaftaran tanah dapat berjalan dengan baik.

2. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan gambaran mengenai pentingnya sertifikat tanah dan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sebagai pemilik tanah agar melakukan pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang ditetapkan pemerintah.

3. Bagi Mahasiswa

Dapat dijadikan acuan untuk penelitian selanjutnya dan memahami berbagai permasalahan sosial yang ada terutama tentang pentingnya membangun kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanah.

4. Bagi Peneliti

Sebagai media latih berfikir kritis dalam memecahkan masalah di lapangan, meningkatkan pengetahuan dan wawasan serta dapat dijadikan bekal dalam kehidupan tentang kesadaran hukum masyarakat terhadap mensertifikatkan tanah.