

ARTI PENTING PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA PERLINDUNGAN HUKUM
KEPEMILIKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BAGI PEMILIK TANAH (STUDI DI
DESA KALICILIK KABUPATEN DEMAK)

Pupi Eva Rahma Wahyuningsih

Ana Silviana, Herni Widanarti

Hukum Perdata Agraria/ S1, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

ABSTRAK

Tanah memiliki peran yang sangat penting. Semakin banyaknya populasi manusia yang tidak diimbangi dengan luas tanah yang ada dapat menyebabkan terjadinya sengketa. Terkadang manusia rela melakukan berbagai cara guna mencapai tujuan. Sehingga, diperlukan adanya aturan guna mencegah timbulnya masalah, khususnya tentang tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemahaman masyarakat khususnya Desa Kalicilik tentang arti penting pendaftaran tanah dalam rangka perlindungan hukum bagi pemilik tanah, motivasi apa yang dimiliki oleh masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Serta usaha apa saja yang sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk tercapai pelaksanaan sertipikasi tanah.

Metode pendekatan yang digunakan adalah *Yuridis Empiris*. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Populasi yang ada dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Kalicilik Kabupaten Demak. Metode analisis data dikumpulkan dan disusun secara sistematis dan dianalisa secara kualitatif.

Hasil dari penelitian dan pembahasan ini bahwa sebagian besar masyarakat Desa Kalicilik sudah mengetahui arti penting pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan memiliki sertipikat tanah akan memberikan rasa aman karena dapat memberi kepastian hukum kepada pemilik tanah. Masih sedikit masyarakat Desa Kalicilik yang memiliki kesadaran hukum akan hal itu.

Kurangnya kesadaran hukum masyarakat di Desa Kalicilik biasanya dikarenakan oleh faktor ekonomi dan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah. Untuk itu, dibutuhkan usaha dari berbagai pihak guna mewujudkan tertib administrasi dibidang pertanahan, khususnya sertipikasi tanah

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Sertipikat Hak Atas Tanah, Pemilik Tanah*

ABSTRACT

Land has a very important role. Increasing number of human population which isn't matched by existing land can lead to disputes. That's because people are willing to do a variety of ways to achieve their goals. For this case, it's necessary to have some rules to prevent the increasingly complex problems, especially on land.

This research aims to determine the people at village of Kalicilik's understanding how importance of the implementation of land registration, especially for legal protection to the land owners. What kind of motivations are owned by the people in the implementation of land registration. What kind of efforts have been carried out by the Land Office in order to achieve the implementation of the land certificate.

The used method is juridical empirical's method. Specifications research is descriptive analytical. contained in this research is that people in the Kalicilik's village. Data analysis methods are systematically collected and collated and analyzed qualitatively.

The results of the research and discussion that most of the people in the village are already know the importance of the implementation of land registration. By having a land certificate, will provide a sense of security because it can give legal certainty to landowners. However, there are still a few people in Kalicilik's that have the legal awareness of it.

The lack of awareness of the law in the village of Kalicilik mainly dues to economic factors (cost) and because of the lack's of public knowledge about some land registration procedures correctly. it is influenced by the customs of the people who tend to prefer to use the agents in terms of land certificate's proccedures. In that case, it takes the efforts of many sides like : land's registration , village officials, the motivations indeed by the people's sides to realize the orderly administration of land, especially for the land's certificate.

Keywords: *The Law Protection, Land Certificate, Land Owners.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup semua makhluk hidup yang tinggal di bumi. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal manusia, tanah juga dijadikan sebagai salah satu bentuk investasi yang menjanjikan.

Hal ini dikarenakan semakin banyaknya populasi manusia yang tidak diimbangi dengan luas lahan yang ada. Sebagian besar sifat manusia.

Mayoritas manusia pada masa sekarang selalu ingin memperoleh tujuan yang diinginkan, baik itu menggunakan iktikad baik maupun iktikad yang tidak baik.

Untuk itu dibutuhkan adanya suatu peraturan hukum guna mencegah timbulnya masalah yang semakin kompleks setiap harinya.

Indonesia adalah Negara yang majemuk dan terdiri dari berbagai macam suku bangsa, ras, dan agama, secara otomatis dapat mempengaruhi cara pikir seseorang ataupun masyarakat dalam melakukan segala sesuatu. Hal ini sering disebut sebagai adat istiadat.

Menurut Gillin Gillin, Masyarakat adalah kelompok manusia yang mempunyai kebiasaan, tradisi, sikap, dan perasaan persatuan yang diikat oleh kesamaan.¹

Pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Negara merupakan perwujudan organisasi terbesar dari seluruh rakyat, tetapi Negara hanya berwenang untuk menguasai seluruh sumber kekayaan alam yang ada di Indonesia.

Arti kata “dikuasai” menegaskan bahwa kewenangan Negara hanya sebatas untuk mengatur dan menguasai, bukan sebagai pemilik yang memiliki segala sumber daya alam yang ada.

Yang dapat memiliki sumber daya alam yang ada di Indonesia hanyalah seseorang yang memiliki kewarganegaraan Indonesia saja. Dalam hal ini badan hukum maupun warga Negara asing tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah atas nama pribadi.

Guna mendapatkan kepastian hukum, warga Negara Indonesia (WNI) wajib melaksanakan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini tercantum pada Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

”Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Hasil dari proses pendaftaran tanah adalah dibuatnya alat bukti hak yang disebut sertipikat tanah.

Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah fungsi dari sertipikat tanah adalah:

“Suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat

¹ www.anneahira.blogspot.com diakses tanggal 23 Maret 2012

pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Masyarakat di Desa Kalicilik Kabupaten Demak, mayoritasarganya sudah mengetahui akan fungsi dari sertipikat tanah dan arti penting melakukan pendaftaran tanah. Akan tetapi, walaupun sudah mengetahui akan hal tersebut, masih banyak warga masyarakat Desa Kalicilik yang tidak melakukan pendaftaran tanah.

Penulis berinisiatif untuk mengadakan penelitian tentang pendaftaran tanah dengan judul: PERLINDUNGAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BAGI PEMILIK TANAH (STUDI DI DESA KALICILIK KABUPATEN DEMAK).

Tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah:

1. Apa Arti Penting Pendaftaran Tanah dalam Rangka Perlindungan Hukum bagi Masyarakat di Desa Kalicilik Kabupaten Demak?
2. Apa saja Motivasi Masyarakat Desa Kalicilik dalam Kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah?
3. Apa saja Usaha yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan guna Tercapainya Ketertiban Sertifikasi Hak Atas Tanah?

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris*. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu jenis penelitian yang dimaksudkan untuk melukiskan, memaparkan, dan melaporkan suatu keadaan objek atau suatu peristiwa berdasarkan fakta-fakta yang tampil sebagaimana adanya.²

Pada penelitian hukum ini disusun berdasarkan data yang diperoleh langsung dari masyarakat yang berada pada lokasi yang dijadikan sebagai obyek penelitian. Populasi yang ada dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Kalicilik Kabupaten Demak. Metode analisis data dikumpulkan dan disusun secara sistematis dan dianalisa secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

- A. Arti Penting Pendaftaran Tanah dalam rangka perlindungan hukum bagi masyarakat di Desa Kalicilik Kabupaten Demak;

Desa Kalicilik terletak di Kecamatan Demak Kabupaten Demak, dimana mayoritas penduduknya bekerja sebagai petani ataupun pedagang. Selain itu, rata-rata

² Winarno Surachmad, *Dasar dan Teknik Research Pengantar Metodologi Ilmiah*, (Bandung: CV Tarsito, 1970), hlm.135

pendidikan di Desa ini adalah tamatan SMP/Sederajat.

Tipe masyarakat di desa ini termasuk tipe masyarakat paguyuban yang masih mengutamakan rasa kekeluargaan dan gotong royong, serta lebih mementingkan hukum adat setempat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di desa ini tergolong cukup tertib, hal ini karena hampir sebagian besar penduduknya memiliki sertipikat tanah. Akan tetapi sungguh ironis apabila hal tersebut tidak diimbangi dengan pengembangan maupun pemahaman tentang arti penting serta manfaat memiliki sertipikat hak atas tanah.

Terdapat hal yang menarik selama Penulis melakukan penelitian ini, sebagai contoh: diantara masyarakat yang sudah memiliki sertipikat tanah ternyata masih ada sebagian masyarakat yang belum mengetahui secara pasti mengenai arti penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pada sebagian masyarakat yang tidak memiliki sertipikat, diantaranya justru sudah mengetahui secara pasti akan arti penting melaksanakan pendaftaran tanah, serta manfaat memiliki sertipikat tanah.

B. Motivasi masyarakat Desa Kalicilik dalam kepemilikan sertipikat hak atas tanah;

Setiap orang memiliki alasan yang berbeda-beda dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Menurut jawaban responden yang dijadikan sampel, diketahui bahwa hal yang memotivasi masyarakat mendaftarkan tanah, antara lain: 4 orang (40%) melaksanakan pendaftaran tanah adalah agar sertipikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dan dapat

memberikan rasa aman bagi pemilik tanah, 2 orang (20%) mendaftarkan tanahnya sebagai alat jaminan pada bank, 1 orang (10%) agar dapat melakukan pinjaman atau kredit kendaraan, 2 orang (20%) termotivasi karena adanya program dari pemerintah (PRONA, SMS, ataupun Larasita), dan 1 orang (1%) menjawab tidak tahu atau ragu-ragu.

Pada masyarakat yang tidak memiliki sertipikat tanah beralasan, antara lain: sebesar 50% responden beralasan bahwa dibutuhkan biaya yang mahal untuk melakukan pendaftaran tanah, sebesar 10% memiliki alasan proses pendaftaran tanah rumit dan bertele-tele. Sedangkan 10% lainnya beralasan bahwa pendaftaran tanah memakan waktu yang lama (5 - 6 bulan), sebesar 20% responden memilih alasan belum memiliki sertipikat tanah dikarenakan belum dibaginya tanah warisan oleh masing-masing orang tua mereka secara "remi" menurut hukum.

Meskipun tanah yang mereka tinggali belum sah secara hukum, akan tetapi kebanyakan dari mereka "nekat" membangun rumah permanen di atas tanah tersebut. Selain keempat alasan di atas, sebesar 10% responden menjawab belum mengetahui/ragu-ragu mengenai fungsi dan manfaat memiliki sertipikat tanah.

C. Usaha yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak guna tercapai pelaksanaan sertifikasi tanah;

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dipimpin oleh seorang Kepala yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. Berdasarkan Kepres No. 103 Tahun

2001, Kantor Pertanahan memiliki fungsi, yaitu:³

- a Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan, dan administrasi tanah aset pemerintah;
- b Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- c Melakukan penanganan ataupun mengatasi konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- d Pengelolaan Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
- e Memberikan keterangan dan informasi Pertanahan Kepada Masyarakat, Pemerintah dan swasta;

Menurut salah satu staf Kantor Pertanahan, diperoleh keterangan bahwa setiap tahun Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sudah rutin dalam menyelenggarakan program-program terkait dengan pelaksanaan sertifikasi tanah, seperti PRONA, SMS (Sistem

Swadaya Masyarakat), LARASITA, Penyuluhan, dan sebagainya.⁴

Dikarenakan pelaksanaan program yang kebanyakan memakan waktu yang cukup lama, maka hal tersebut tentu tidak terlepas dari adanya faktor penghambat, baik dari segi masyarakat maupun dari segi Kantor Pertanahan.

1. Dari sisi masyarakat Desa Kalicilik;

- a. Faktor ekonomi yang dinilai masih terlalu mahal bagi sebagian masyarakat, terutama masyarakat yang memiliki penghasilan rendah;
- b. Prosedur pendaftaran tanah yang dinilai masih terlalu rumit dan bertele-tele, sehingga dapat menyulitkan masyarakat itu sendiri;
- c. Belum dibaginya tanah warisan secara resmi oleh orang tua dari pengguna tanah yang bersangkutan;
- d. Sistem pendaftaran tanah yang dinilai masih tertutup dan kurang transparan.

2. Dari segi Kantor Pertanahan;

- a. Masih terbatasnya jumlah tenaga kerja/ Panitia yang bertugas di lapangan;
- b. Ketika dilakukan pengukuran tanah, ternyata masih banyak yang batas atau patok yang tidak

³ www.bpn.go.id, diakses tanggal 2 September 2012

⁴ Triyono, *Wawancara*, Kasi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, (Demak, 29 Agustus 2012)

- terpasang sesuai pada tempatnya;
- c. Ketika akan dilakukan pengukuran oleh petugas ukur, pemilik tanah maupun tetangga batasnya tidak hadir;
 - d. Tidak semua data yang menjadi syarat kelengkapan dilampiri oleh surat kepemilikan hak atas tanah, seperti contoh Letter C. Maka hal tersebut dapat diatasi dengan cara menggantinya dengan model D.

KESIMPULAN

Pada dasarnya, rata-rata masyarakat di Desa Kalicilik sudah mengetahui akan arti penting pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun hal tersebut tidak lantas diimbangi dengan adanya aksi lanjutan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dengan begitu, dapat diambil kesimpulan bahwa banyak diantara masyarakat di Desa Kalicilik Kabupaten Demak yang kurang memiliki kesadaran hukum, khususnya tentang pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA pendaftaran tanah wajib dilakukan guna mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum.

Alasan utama masyarakat Desa Kalicilik yang belum memiliki

sertipikat tanah adalah dikarenakan adanya faktor ekonomi. Seperti yang sudah diketahui bahwa pada masing-masing individu tentu memiliki pandangan yang berbeda-beda dalam menilai mahal atau tidaknya sesuatu, terutama bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.

Dengan biaya yang relatif mahal dan kurang transparan itulah, yang kemudian menyebabkan masyarakat lebih memilih untuk menunda melaksanakan pendaftaran hak atas tanah miliknya.

Meskipun, Kantor Pertanahan sudah rutin dalam menyelenggarakan program terkait dengan pertanahan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak harus bisa untuk bersikap lebih aktif terkait dengan penyampaian informasi pada pelaksanaan pendaftaran tanah.

Sejak tahun 1961 hingga masa sekarang PRONA baru diselenggarakan di Desa Kalicilik sebanyak dua kali, yaitu tahun 1986 dan 2007. Tidak setiap anggota masyarakat dapat mengikuti program PRONA.

Masyarakat yang dianggap memenuhi syarat yang boleh ikut berpartisipasi dalam program tersebut, seperti masyarakat yang masih dianggap kurang kesejahteraan hidupnya, Lansia, dan lain sebagainya.

Pada program LARASITA ataupun SMS setiap warga boleh ikut berpartisipasi dan dituntut untuk lebih aktif. Karena disini, Kantor Pertanahan hanya berperan sebagai pelayanan penyedia jasa guna memenuhi kepentingan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdurrahman, 1983, *beberapa aspek tentang hukum agraria seri hukum agraria V*, alumni, Bandung;
- Ashofa, Burhan, 1998, *Metode Penulisan Hukum*, Rhineka Cipta, Jakarta;
- Daliyo, J.B, 2001, *Hukum Agraria*, Prehallindo, Jakarta;
- Danim, Sudarwan, 2002, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, CV. Pustaka, Bandung;
- Effendi, Bachtiar, 1993, *pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan pelaksanaannya*, alumni, Bandung;
- Fachrudin, Irfan, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Mandar Maju, Bandung;
- Harsono, Boedi, 2008, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung;
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh sertipikat tanah Hak Milik Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung;
- Mertokusumo, Sudikno, 1986, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta;
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Wijaya, 2005, *Hak Tanggungan: Edisi Pertama*, Prenada Media, Jakarta;
- Murad, Rusmadi, 1997, *Administrasi Pertanahan dan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Mandar Maju, Bandung;
- Soemitro, Ronny Hanitjo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta;
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta;
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Ghalia Indonesia, Jakarta;
- Subagyo, Joko, 1991, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rhineka Cipta, Jakarta;
- Surachman, Winarno, 1970, *Dasar dan Teknik Research Pengantar Metodologi Ilmiah*, CV Tarsito, Bandung;
- Sutedi, Adrian, 2011, *Pendaftaran Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta;
- Warassih, Esmi, 2005, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Suryandaru Utama, Semarang.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Website

<http://anneahira.blogspot.com>

<http://boedidjatmiko.blogspot.com>

<http://carapedia.blogspot.com>

http://bpn_pendaftaran tanah.go.id

<http://sudiknomertokusumo.blogspot.com>

<http://ums.ac.id/rahayu/pengangkutan-orang>

