

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan bahwa hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Adapun pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya (kecuali yang beragama Hindu). Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa masalah tanah merupakan masalah hakiki yang menyangkut bangsa dan oleh karena itu perlu dikelola secara menyeluruh, terpadu dan konsepsional dari pemerintah. Mengingat makin pentingnya tanah dalam pembangunan bangsa dan Negara ini, maka tidak sedikit orang-orang atau badan-badan hukum yang ingin memiliki dan menguasainya maka perlu dilakukannya suatu kegiatan untuk dapat memberikan kepastian hukum.

Demi mewujudkan kepastian hukum bagi pihak yang mempunyai hak atas tanah, maka perlu diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sesuai dengan isi Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa diselenggarakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum yang dimaksud dalam ketentuan ini yaitu meliputi :

1. Kepastian mengenai subyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
2. Kepastian mengenai obyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak yang dimiliki, luas tanah, letak tanah, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah.

Sebagai pelaksanaan Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tersebut di atas maka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kemudian tentang pendaftaran tanah teknis pelaksanaannya lebih lengkap dan lebih rinci diatur yaitu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Berbicara mengenai kewajiban mendaftarkan tanah dijelaskan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa “untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”. Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain

yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak 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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dilihat dari isi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa selain tujuan pendaftaran tanah ialah untuk memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah kepada pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut, juga memberikan manfaat bagi pemerintah dibidang administrasi pertanahan. Hasil atau produk dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut yaitu menghasilkan yang namanya sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat ini ditujukan baik pada individu juga kepada badan-badan hukum.

Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1. Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 :
Dalam Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam pasal ini meliputi: Huruf c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.
2. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :
 - 1) Sertifikat merupakan 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 hak yang bersangkutan.
 - 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan

itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Dalam penjelasan Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan sertifikat maka dengan mudah dapat menentukan status dan subyek hukum yang menguasai tanah, beban-beban dan peristiwa-peristiwa hukum yang pernah terjadi atas tanah tersebut, letak, luas dan batas-batas tanah yang dimaksud.

Hal-hal tersebut dapat diketahui melalui Buku Tanah dan Surat Ukur atau Gambar Situasi. Dengan sertifikat tanah kita tidak memerlukan alat bukti lainnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya maka apa yang dicantumkan dalam sertifikat menurut hukum harus diterima sebagai keterangan yang benar. Pendaftaran tanah akan berjalan jika ada kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum dapat mengikat masyarakat untuk mematuhi peraturan yang berlaku.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum mengerti akan arti pentingnya suatu pendaftaran tanah.

Permasalahan tanah ini sebagaimana yang terjadi di Kelurahan Kolhua Kecamatan Maulafa, yaitu masalah mengenai batas tanah dengan batas tanah orang lain, ketidakjelasan batas tanah dikarenakan masyarakat biasanya memberi tanda batas dengan pohon dan batu, sehingga dalam waktu yang lama, pohon tersebut dapat tumbang dan dapat bergeser, begitupun dengan batu yang dapat mengikis karena air hujan. Selain itu, masalah pembagian tanah waris, disebabkan karena keluarga si pewaris tidak mengetahui batas tanah yang jelas.

Berdasarkan hasil prapenelitian peneliti dengan kepala kelurahan Kolhua Kecamatan Maulafa Kota Kupang bahwa banyak terjadi sengketa tanah di daerah tersebut dimana awalnya tanah tersebut dimiliki oleh si pemilik tanah namun dengan berjalannya waktu ada pihak lain yang datang ke tempat itu dan mengklaim tanah tersebut merupakan miliknya. Oleh karena hal inilah maka terjadi perebutan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dalam perjalanannya, si pemilik tanah kalah karena dia belum mendaftarkan tanahnya sehingga ketika terjadi sengketa tanah para pemilik tanah sulit untuk membuktikan bahwa tanah itu merupakan tanah milik mereka. Dalam kurun waktu 3 tahun terakhir terhitung tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 di Kelurahan Kolhua Kecamatan Maulafa Kota Kupang, yang sudah dilakukan pendaftaran oleh para pemilik sebanyak 30 orang, sedangkan yang belum 45 orang.

Melihat kenyataan ini maka peneliti merasa tertarik untuk dilakukan penelitian dengan judul: **Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melakukan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kelurahan Kolhua Kecamatan Maulafa Kota Kupang.**

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka Rumusan Masalahnya adalah “Bagaimanakah tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Kolhua Kecamatan Maulafa Kota

Kupang?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Kolhua Kecamatan Maulafa Kota Kupang.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat dari penelitian ini yaitu:

1.4.1. Manfaat praktis

yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan informasi bagi Kantor Pertanahan Kota Kupang supaya dapat memberikan sosialisasi mengenai pendaftaran tanah dan program-program lainnya yang membangun kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah.

1.4.2. Manfaat teoritis

yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya bagi perkembangan hukum agraria.